Di Lorenzo Branchi

E B

Ex Libris Pauli
Branchi

Di Lorenzo Bianchi

IL DOTTOR VOLGARE

LIBRO QVARTO.

il quale contiene trè parti; Cioè

PARTE PRIMA.

DELLE

SERVITV

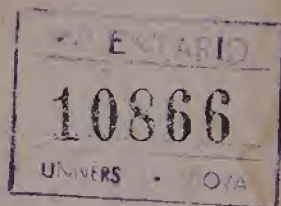
PERSONALI, E REALI.

PARTE SECONDA.

DELL'

ENFITEVSI.

PARTE TERZA.

DELLA LOCAZIONE

E DELLA

CONDVZIONE.

INDICE DE' CAPITOLI DELLE SERVITV.

CAPITOLO PRIMO.

CAP. II.

CAP. III.

bi-

CA-

CAPITOLO PRIMO.

Della generale diuisione delle ser-uitù, e delle loro diuer-se specie.

SOMMARIO.

1 *DElla generale distinzione delle seruitù.*
2 *Qual sia la seruitù personale.*
3 *E qual sia la reale.*
4 *E quale sia la mista.*

CAP. I.

LE seruitù, generalmente si distinguono in più sorti, ciò è, che; Altre sono le personali; Altre le reali; 1 Et altre le miste; Le personali riceuono anche diuersa distinzione; Attesoche Altra è la seruitù passiua; Et altra è l'attiua; La passiua è quella, che si considera nella persona la qual'è obligata seruire; E l'attiua è quella,

la, che si considera nella persona, à cui sia douuto il seruizio.

La prima specie della passiua, anche si distingue; Atteso che, Vna è quella la quale importa lo stato della persona, perche da libera, la rende perpetuamente serua, siche quella persona nell' idioma Italiano si dice schiauo, & in latino si dice cattiuo, esplicando la parola seruitù, con la parola cattiuità, ouero schiauitudine; E l'altra specie di seruitù si dà in persona libera, la quale, ò per contratto di locazione delle sue opere s'obbliga à quella seruitù, la quale legalmente si dice famulato; Oueramẽte che risulti per altra conuẽzione; O'pure per disposizione di legge comune, ò particolare, regolata dalla qualità della persona, dalla quale sia douuto qualche seruizio; Come particolarmente si stima la seruitù del figlio verso il padre, ouero quell'obligazione, alla quale soggiacciono li vassalli verso il loro Barone, ò Signore, e della quale si parla nel libro secondo dè Regali, in occasione di trattare dell'angarie, e delle perangarie; Con casi simili, ne quali la seruitù sia meramente personale, così attiua, come passiua cioè che da vna persona sia douuta ad' vn' altra, senza la mistura, ò riguardo della robbà, mentre in quest' altro caso si dice mista.

L'altra specie di seruitù meramente reale, e quella, la quale si deue da vn podere all' altro, in ma-

maniera che il fato dell' vomo, sia solamente esplicatiuo di quella ragione, la quale sia douuta alla robba; Siche il comodo, ouero l' incomodo della seruitù nella persona, sia occasionale, per causa della cosa dominante, ò seruente che sia da lui posseduta, secondo le specie delle seruitù rustiche & vrbane, le quali si esplicheranno di sotto nel capitolo quarto con li seguenti.

E la terza specie di seruitù mista, si dice quella, la quale sia douuta dalla persona alla robba, ò all' incontro dalla robba alla persona, & è la più frequente in pratica, e consiste per lo più nell' vsufrutto, e nell' vso, & anche nell' abitazione, attesò che spetta alla persona dell'vsufruttuario, sopra la robba d' vn' altro. Et all' incontro, la seruitù passiua verso la robba, consiste nell' obligo di douer andare alli forni, ouero alli molini d' vn' altro, con casi simili; Li quali più distintamente vanno esplicati nelle loro particolari rubriche ò capitoli, trattando di ciascheduna specie di seruitù, con la distinta loro specificazione.

4

CAPITOLO SECONDO.

Della seruitù passiua della persona, solita esplicarsi col nome, ò termine di cattiuità, ò di schiauitudine; E di quella del figlio verso il padre, e del vasallo verso il padrone, e simili.

SOMMARIO.

1 *La schiauitudine muta lo stato della persona.*
2 *Perche causa anticamente fosse cosi grande e frequente l'vso dè serui.*
3 *E donde nascessero tante questioni che si anno in questa materia.*
4 *Dell' vso delle manumessioni.*
5 *Del postliminio, e della legge Cornelia.*
6 *Per qual causa oggidì sia raro l'vso dè serui.*
7 *In Roma perche causa non vi sia l'vso de Schiaui.*
8 *In quali casi entrino, il postliminio, e la legge Cornelia.*
9 *Che cosa sia postliminio, & in quali robbe cada.*
10 *Che cosa sia legge Cornelia.*
11 *Se il possessore d'vn beneficio sia fatto schiauo, e dura in quello stato, qual tempo si deue atten-*

no d' vno per forza.

31. *Quando ciò si dia senza la regalia, e di questa materia.*

CAP. II.

1 VESTA specie di seruitù personale passiua, importa vna total mutazione dello stato naturale della persona in perpetuo, à tutti gli effetti, eccetto quelli, li quali riguardino la spiritualità per i sacramenti, e per la salute dell' anima, conforme particolarmente si dice nel libro decimo quarto nel titolo del matrimonio; E questa seruitù legalmente và esplicata col termine di cattiuità; Mà volgarmente nel nostro idioma Italiano, si dice schiauitudine, ouero di esser schiauo.

2 E se bene assai frequentemente questa specie di seruitù viene trattata nelle leggi ciuili dè Romani; Nondimeno nè nostri tempi in pratica, è molto rara.

Nasce ciò da quella ragione, che à tempo della Republica, ò dell' Imperio Romano, quando furono fatte le suddette leggi (non badandosi al motiuo della Religione, se fusse ò la medesima, ò diuersa) tutti coloro, li quali in ragione di guer-

guerra, erano vinti da Romani, ò fussero soldati dell' esercito nemico, ouero del popolo delle Città prese, e soggiogate, diuentauano loro serui, e da ciò nasceua, che ve ne fusse vn numero cosi grande e trà essi ve ne fussero di molti anco eccellenti artefici anzi periti in scienze, & in virtuose facoltà, perilche da padroni, si dauano loro i peculij per amministrazione dè loro negotij.

Quindi nasceano tante questioni, quante le medesime leggi insegnano, sopra questo peculio, e sopra li comodi, & incomodi che risultauano 4 dall' aministrazione di questi serui, ouero dagli acquisti, che da essi si faceuano; Come anche per il diligente e fedel seruizio, che da medesimi serui si prestaua, e per la loro eccellenza nell' arme, ò in altre facoltà, era frequente l' vso delle manumissioni, e per conseguenza quello de liberi, ò libertini, e del giuspatronato, che alli padroni manumittenti restaua.

Et all' incontro, per la frequenza delle seruitù che succedeano nelli soldati dell' esercito Romano, 5 li quali andauano in potere dè nemici, ouero in altri sudditi dell' Imperio, erano anche frequenti le questioni del postliminio, e della legge cornelia.

6 Ne tempi nostri però questa materia è molto rara, e quasi che bãdita dai foro per la proibizione, che vn Cristiano abbia per seruo vn' altro Cristia-

stia-

ſtiano; E per conſeguenza, nelle guerre, che per lo più ſono nell' Europa, alla quale pare che ſia riſtretto il noſtro commercio trà Principi Criſtiani, li ſoldati vinti, li quali paſſano in potere dell' eſercito vincitore, diuentano prigioni di guerra, mà non ſchiaui; Che però queſta ſeruitù, che diciamo ſchiauitudine, reſta ſolamente verificabile nelli Turchi, li quali per lo più, in occaſione di guerra maritima, ò di preda dè corſari vengono in potere dè vincitori; E di queſti n' è anco molto raro l' vſo, per l' altra ragione, che forſe non regnaua in tempo dè Romani antichi, cioè che ſi applicano per lo più al remo ad vſo di galere; E quelli, li quali ſi facciano venali per ſeruizio dè particolari, ſi tẽgono in ſtato molto baſſo, e depreſſo, per ſeruizij ſolamente vili e mecanici, e conſeguentemente non entrano le ſuddette queſtioni dè peculij, ò dè libertini.

Molto più è raro queſt' vſo nella corte di Roma, per non eſſerui in queſta Città vſo alcuno di ſchiaui, ſtante il priuilegio che gode il popolo Romano, di dar loro la libertà, quando compariſcano nel Campidoglio; In maniera che la frequenza di queſto vſo, pare che ſi reſtringa in alcuni luoghi maritimi, e particolarmente nell' Iſola di Malta, però in detto ſtato depreſſo. 7

8 Quindi ſiegue, che reſtino ſolamente alcune queſtioni, anco rare, del poſtliminio, e della legge

cor-

cornelia per li nostri, li quali diuentano schiaui de Turchi; Cioè per il postliminio quando ritornino in libertà, e per la legge cornelia, quando iui muoiano; Et anche trà Christiani, e nelle guerre trà loro, suole entrar la legge del postliminio, nelle naui, ò in altre robbe, che fossero prese in guerra, e poi ricuperate. A

A
Nel lib.1. de feudi nel disc. 58.

9 Il postliminio vuol dire, quãdo quello il qual'è stato in cattiuità, se ne liberi, e ritorni nel primiero stato di libertà; Attesoche si finge come se mai fosse stato seruo; E questo termine di postliminio, si suole anche adattare à quei beni, li quali siano stati occupati da nemici, e poscia si siano ricuperati da nostri; Quando però non siano di quella sorte che se ne perda totalmente il dominio, per la pernottazione in mano de nemici, in maniera che ãche ricuperandosi dalli nostri medesimi, ò per altri amici, non ritornino alli primi padroni, conforme si è accennato nel libro secondo dè Regali, in occasione di trattar della guerra e se ne parla nel teatro. B

B
Se ne discorre nel detto disc. 58. del lib. 1. de feudi.

10 E la legge cornelia entra nel caso, nel quale quello, il quale sia diuẽtato seruo de nemici, muora in stato di seruitù, attesoche in tal caso si finge morto in quel punto, che diuenne seruo, e per vn'ora auanti, per regolare la sua successione, e per altri effetti, li quali da ciò risultano.

11 Quĩdi ne tẽpi nostri, è stata ingegnosamẽte risue.

glia-

gliatavna queſtione nuoua nella materia beneficia, cioè, ſe il tempo della vacanza del beneficio, all effetto di regolare la riſerua Apoſtolica, la quale riſulta da i meſi, ſi debba attẽdere, quãdo ſegua la morte naturale, ò pure quãdo ſia ſeguita la cattiuita, per la ſuddetta finzione della legge cornelia; Mà ſi crede di certo, eſſer più vero, che in queſta materia ſi debba attendere il tempo della morte naturale, poiche nelli beneficij eccleſiaſtici, ò in altre materie ſpirituali non entrano le finzioni della legge ciuile, conforme ſi diſcorre nella ſua materia beneficiale. C

C
Nel lib. 12. dè beneſtij nèl diſc. 16.

Nel rimanente, tutto quel che ſi diſpone in materia dè ſerui nella legge ciuile, oggi è quaſi ban-12 dito dal foro, nel quale particolarmente ſuol' occorrere di diſcorrere dell'incapacità dè ſerui, in occaſione di trattare dè Religioſi profeſſi, li quali in queſtà parte vengono raſſomigliati à ſerui, cioè che tutto quello che dà eſſi ſi acquiſta, ò che loro ſi deferiſca, ſpetti al monaſterio, ouero alla Religione, nella maniera, che ſi acquiſta dal ſeruo, ouero che ſe gli deferiſca D; Mẽtre le altre ãtiche queſtioni, ſopra l'obligo dè libertini, ò ſopra la validità, e forma 13 della manumiſſione, ouero circa le prerogatiue del padronato, che reſta al padrone, il qual dia la libertà al ſeruo, oggidì quaſi mai ſono ſentite nel foro.

D
Nel lib, 14. nel tit. dè Regolari, & ãche nelle ãnotazioni al Concilio di Trẽto nell' iſteſſo lib. e nèl lib. 9. nel tit. dè teſtamẽti.

Ben-

Bensì che in quei luoghi, nè quali sia frequente quest' vso di schiaui, può darsi il caso dell' antica 14 questione, sopra lo stato de figli de medesimi, circa i quali la legge dispone, che deuono seguire la condizione della madre, e non quella del padre circa libertà, ò seruitù, ò altra qualità della madre, senza badare alla qualità del padre, in maniera che nè serui si scorge l'opposto di quel che la legge dispone nelle persone libere, per la nobiltà, ò ignobiltà, come anche per la cittadinanza e per la fameglia; Attesoche, come si è accennato nel libro precedente, nel titolo delle preminenze, in occasione di trattare della nobiltà, li figli seguitano la condizione del padre; e non quella della madre, in maniera che non gioua d'auer la madre nobile, se il padre sarà ignobile; Et all'incontro, non pregiudica l'ignobilità della madre, se il padre sia nobile.

Bensì che, conforme iui si è accennato, la no- 15 biltà della madre, gioua molto à dar'vn certo principio alla propria nobiltà, e l'ignobiltà della madre pregiudica per gl'abiti militari, e per quell'altri effetti, per li quali la nobiltà si richieda da tutti i lati. E

E *Nel libro 3. delle premin. nel disc. 32. e seguenti.*

Qando poi il caso desse mutatione di stato della madre, la quale in vn tempo fusse libera, e 16 nell'altro serua; Per la libertà de figli, in tal caso, si attende quello stato, il quale sia più fauoreuole,

Atteſoche, ſe li figli ſaranno concepiti in ſtato di libertà, ſaranno liberi, ancorche in tempo del parto la madre fuſſe ſerua; Et all' incontro, importa poco, che ſiano concepiti in ſtato di ſeruitù, ſe à tempo del parto vi fuſſe la libertà; Anzi che quando nell'vno, e nell' altro eſtremo ſia ſtato in ſtato di ſeruitù, baſta che durante la grauidanza, vi ſia ſtato qualche tempo, anche breue, di libertà.

Può ancora in detti luoghi, ne quali ſia frequente queſt' vſo di ſchiaui, darſi il caſo di diſputare in pratica, quelche la ſudetta legge antica dè Romani diſpone nella materia della legge Aquilia, per l' intereſſe del padrone contro coloro, che ammazzaſſero, òuero feriſſero, ò debilitaſſero, ouero corrompeſſero, ò ſuiaſſero li ſerui; Et in ciò non può darſi vna regola certa, dipendẽdo dalla qualità del ſeruo, dalla qual dipende la ſtima del danno.

17

Come ancora può darſi l' altro caſo della legge Aquilia, per l' azione che poſſa competere contro il padrone, a colui, che riceueſſe danno dal ſeruo; Et in queſto caſo è ripoſto in arbitrio del padrone, òdi rifare il dãno, ouero di dare il medeſimo ſeruo, ſenza eſſer' obligato ad altro.

Et ancorche di ſopra ſi ſia accennato, che oggidì, vn Criſtiano non hà per ſchiauo vn' altro Criſtiano; Nondimeno, ciò và inteſo nell' origine della

18

della ſeruitù, la qual riſulti per cagione di guerra trà Criſtiani; Mà non già quando quell'infedele, il quale ſia diuenuto ſchiauo, ſi faccia Criſtiano, poiche in tal caſo tuttavia reſta ſchiauo, non oſtante che ſia venuto alla fede.

Si daua anco trà amici, e ſudditi dell' iſteſſo Impero Romano, queſta formal ſeruitù, la quale 19 importi ſchiauitudine, perche volontariamente vno ſi vendeſſe all' altro; E ſecondo le leggi antiche di alcune nazioni, il debitore, il quale non pagaua il debito, diuentaua, ò perpetuamente, ouero à tempo, ſchiauo del creditore.

Mà ſopra tutte le ſpecie, più bella, e la più prudente, & opportuna al buon gouerno della Republica, era quella ſeruitù, che dalle leggi ciui-20 li ſi daua contro li mendicanti validi; Cioè, che ſe vno il quale non ſia, nè ſtroppio, ne cieco, nè altrimente impedito de ſuoi membri, per poltroneria ſi deſſe à fare il birbante, e di andar cercando l'elemoſina, diuentaſſe ſchiauo di chi lo voleſſe; Coſa veramente molto ben'inteſa; Mà però tutte queſte ſpecie per la ſudetta ragione oggidì non ſono più in vſo.

L' altra ſorte ò ſpecie di ſeruitù paſſiua perſonale, è quella, che ſi dà nelle perſone libere le qua-21 li, ò per ragione di obligo volontario, ſi diano al ſeruizio di vn' altro, ouero che à ciò obblighi la ragione del vaſſallagio, ò di altro reſpetto; Con-

forme particolarmente ſi verifica in quel ſeruizio, del quale ſi è trattato nella materia de' feudi, e nell' altra de' regali, in occaſione di trattare dell' angarie, e delle perangarie, e di altri ſeruizij. F

F
Se ne parla nel lib. 1. de feudi nelli diſ. 3. 51. & 65. e nel lib. 2. de regali nel diſc. 146.

Queſta ſpecie di ſeruitù però non muta ſtato, nè rende la perſona veramente ſerua, ma ſi dice ſeruitù impropria per vn modo di parlare, atteſo che legalmente importa vn famulato, cioè il locare, ò vendere le ſue opere perſonali ad vn altro; Ouero vn ſeruizio occaſionale per cauſa del feudo, ò di altra robba, che ſi poſſegga con queſto peſo in ricompenza del comodo, che ſe ne riporta.

E ſe bene anticamente, ſecondo la ſuddetta legge de Romani, ſi daua la vera ſeruitù, anche nelle perſone libere per contratto volontario, col quale vno ſi vendeſſe all' altro per ſeruo; Ad ogni modo oggidì ciò non ſi pratica, per l'accennata ragione, che vn Criſtiano, non puol' auere per ſeruo vn' altro Criſtiano.

Si dà bensì in pratica ſolamente vn imagine di queſta ſeruitù volontaria, in quelli li quali volontariamente locano le loro opere al remo delle 22 galere, atteſoche volgarmente ſi dice venderſi in galera, & è ad vn certo modo coſtituirſi in ſtato di ſchiauo; Queſti però ſi chiamano buona voglia, à differenza di coloro, li quali in pena per de-

litti

litti,ſono condennati al medeſimo remo, che volgarmente ſi dicono forzati, à ſomiglianza dell' antica condanna, alla caua, ouero al lauoro del metallo.

Queſto ſeruizio però,benche forzoſo,e penale, non importa vera ſeruitù, nè muta ſtato, ſecondo la più vera, e la più riceuuta opinione; Et an-23corche alcuni credono, che quando la condanna ſia perpetua, che volgarmente ſi dice in vita, ne riſulti queſt' effetto; Nondimeno queſt' opinione non è riceuuta, mentre oggidì per la medeſima legge ciuile de' Romani più moderna, la quale dà Giuriſti vien chiamata nouiſſima, nelle perſone libere non ſi dà più quella ſeruitù di pena, che ſi daua anticamente; Siche quando i Dottori parlano dell'inteſtabilità di vn reo già cõdannato, ouero dell' incapacità di poſſeder robba, ò di fare quelche ſpetti à perſone libere, lo eſplicano per vn modo improprio di parlare, mentre queſta incapacità oggidì ſolamente ſi verifica in quelle perſone, le quali, oltre la condanna per-24ſonale, patiſcano l'altra della general confiſcazione de beni, la quale ſi dice publicazione, in maniera che l'incapacità non riſulta dalla mutazione dello ſtato della perſona,nè dalla ſeruitù,che porti la pena, mà dalla priuazione totale de beni, e delle ragioni, è per conſequenza dal difetto della materia. G.

G
Se ne diſcorre nel ſupplemento del lib. 2. dè Regali, in occaſione di trattare della cõfiſcazione de beni per delitto.

Im-

Importando dunque questa specie di seruitù nelle persone libere, più tosto vn famulato, che 25 per lo più risulta dalla locazione dell' opere; Però di essa si tratta in questo medesimo libro nella parte terza nel titolo della locazione, e conduzione; Et anche in qualche parte nel libro settimo nel titolo de tutori & amministratori, doue si tratta la materia del salario.

Si considera ancora da Giuristi vn' altra specie di seruitù meramente personale, la qual risulta 26 dalla disposizione della legge, e questa è quella della patria podestà, per la quale, il figlio dalla detta legge ciuile de' Romani antica, veniua rassomigliato al seruo, per la medesima ragione dell' incapacità di auer cosa del proprio, siche tutto quello che da lui si acquistasse, ò che se gli deferisse, si acquistasse al padre, appunto come occorre nè serui; Anzi che al padre si daua la medesima podestà sopra la vita del figlio, in quell' istesso modo, che si daua al padrone, sopra la vita del seruo.

Mà questa podestà nella vita, non solamente si 27 è tolta dalla medesima legge de Romani ne figli, mà anche nè serui, atteso che al padre, ouero al padrone si dì podestà di qualche moderata correzzione, e non altro.

E quanto all'incapacità; Parimẽte dalla medesi- 28 ma legge ciuile, che si dice nouissima, è stata fatta

la

la nuoua introduzione del peculio, che ſi dice au-
uentizio, mediante la quale, i figliuoli di fami-
glia ſono ſtati abilitati alle ſucceſſioni, et all'acqui-
ſto de beni, così per propria induſtria, come anche
in altra maniera; Eccetto che dal medeſimo pa-
dre, al quale in queſta ſorte de beni la legge ne hà
ſolamente riſeruato l'vſufrutto, il quale ancora
in alcuni caſi è proibito, conforme ſi accenna nel-
la ſeguente rubrica, in propoſito di parlare dell'
vſufrutto, et anche nel libro vndecimo, in propo-
ſito di parlare delle ſucceſſioni abinteſtato; Re-
ſtandogli ſolamente alcune proibizioni di diſpor-
re per vltima volontà, & anco per certe ſpecie de
contratti, conforme ſi accenna nel libro ſettimo,
in propoſito di trattare de contratti, e nel libro
nono, in propoſito di trattare de'teſtamenti, e dell'
altre vltime volontà.

Si vſa anco queſto termine di ſeruitù, nelli feu-
datarij per il peſo del ſeruizio perſonale, il quale
29 ſecōdo la vera, e propria natura del feudo, ſi dice à
quello anneſſo; Mà queſta parità, è vna ſeruitù
impropria, ſimile à quella, alla quale è obligato
il ſoldato verſo il ſuo Principe, ouero verſo il Ca-
pitano, con caſi ſimili.

Si conſidera ancora vna ſpecie di ſeruitù perſo-
nale paſſiua in coloro, li quali, ò per legge par-
30 ticolare, ò per priuilegio del Principe, ò per con-
ſuetudine, abbiano obligo di andare à macinare
il

il grano, & altre biade, ouero l'oliue nel molino, ouero di andare à cuocer il pane nel forno di vn' altro; E ciò dà Giurifti fi annouera trà le feruitù, ò perfonali, ouero mifte, le quali fi danno in perfone libere, fenza toccare il loro ftato; Però la materia di quefta fpecie di feruitù, cade più tofto fotto quella de' regali, conforme iui fi è accennato in propofito di trattare della regalia, che confifte nella facoltà di proibire, ouero nella ragione priuatiua H; Attefo, che ceffando la ragion regale, e riducendofi al folo punto di ragion priuata per via di prefcrizzione, riefce molto difficile il poterla concludere,

H *Se ne difcorre nel lib. 2. de' Regali nel difc. 144. & 145. & ãche nel lib. 1. de feudi nel dif. 3.*

Solamente nelle Comunità potrebbe darfi il cafo, che anco fenza priuilegio del Principe, ciò feguiffe di comun'accordo de' cittadini, per bene-13 ficio delle medefime Comunità, nella maniera che fi dirà di fotto nel capitolo nono, nel quale fi parla de pafchi; Mà parimente n'è difficile, e molto rara la pratica, per li molini, e forni degli ecclefiaftici, ò di altri efenti del medefimo luogo, ò di altri luoghi conuicini; Che però non fi può dare fopra ciò vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni cafo, & ad ogni luogo, per dipẽdere la determinazione dalle circoftanze particolari del fatto, e particolarmente dall' vfo dè paefi, e fe l' efferfi andato à qualche forno ò molino per lungo tempo, fia nato per elezione, ò per maggior

co-

comodità, ouero (come li Giuristi dicono) per via di facoltà, come in dubbio si presume; Et anche se vi cada sospetto di concussione, ò di potenza nel padrone del forno, ò del molino, con il più che si è accennato in detto libro secondo dè regali, in occasione di trattare di questa regalia. I

I Nelli detti discorso 144. e 145. & anco nel supplemento.

CAPITOLO TERZO.

Della ſeruitù perſonale attiua, la quale ſi dice anco miſta, douuta alla perſona ſopra li beni cioè dell' vſufrutto; E particolarmente dell' vſufrutto legale.

SOMMARIO.

1 *DEll' vſufrutto e ſue diuerſe ſorti.*
2 *Dell' vſufrutto legale douuto al padre nelle robbe del figlio.*
3 *Delli peculij auuentizio, e profettizio.*
4 *Il peculio profettizio è di due ſorti.*
5 *Della ragione, per la quale ſpetta l' vſufrutto al padre.*
6 *All' vſufrutto và anneſſa l' amminiſtrazione.*
7 *Non hà l' vſufrutto nelli peculij caſtrenſe, e quaſi caſtrenſe.*
8 *Anche nell' auuentizio non ſi dà, quando vi ſia la proibizione di chi dà, ò laſcia la robba al figliuolo.*

9 *Se questo sia peso, ò fauore del figlio, e se si possa metter nella legittima.*

10 *Nelli feudi non entra il dett' vsufrutto, e della ragione.*

11 *L' istesso nelli fidecommissi, e maggioraschi.*

12 *E nelli beni del chierico.*

13 *In quelli, ne quali succeda il padre ab intestato.*

14 *Se l' istesso camini quando succedano assieme per testamento.*

15 *Non si deue l' vsufrutto in quelche il padre validameute dona al figlio.*

16 *Se quando non s' acquista l' vsufrutto, si acquisti la comodità.*

17 *Se possa il padre non curarsi di quest' vsufrutto. e rimetterlo al figlio.*

18 *L' vsufrutto acquistato vna volta, dura sempre.*

19 *Dell' vsufrutto del padre, o madre che passa alle seconde nozze.*

20 *E dell' altro nelli lucri dotali.*

21 *Degli oblighi di questo vsufruttuario legale.*

CAP. III.

1 VESTA specie di seruitù attiua personale, ò mista, douuta alla persona dalla robba, ouero da vn altra persona per causa della robba, per lo più si verifica nell' vsufrutto, del quale si tratta frequentemente nel foro, che ad alcuno si debba, di qualche podere rustico, ò vrbano; Si distingue l' vsufrutto, legale, cioè che sia douuto per la sola disposizione della legge dall' accidentale, che sia douuto per vltima volontà, ò per contratto; Però sotto questa materia di seruitù cade solamente quell'vsufrutto, che li Giuristi dicono formale, come importante la facoltà di godere li frutti di vn podere, il quale non sia suo, mà di vn'altro in proprietà; dicendosi vsufrutto formale; à diferenza di quell' allro vsufrutto, che li Giuristi dicono causale, il quale si dice essere in potere di colui, che sia padrone del fondo, con piena ragione di proprietà, e di frutto.

L' vsufrutto legale è quello, il quale si dà dalla 2 legge al padre nelli beni, che si acquistano così per propria industria, e fatica, come per successio-

ne,

ne, ò in altro modo al figlio di fameglia, nel tempo che si ritroua sotto la patria podestà; Attesoche per la legge antica (cōforme di sopra si è accennato) queste robbe si acquistauano con piena ragione āche di dominio al padre, per l'incapacità dè figlioli di fameglia di auer robba propria, nell' istessa maniera, che ne sono incapaci li serui, e li religiosi professi; Mà la legge, che si dice nouissima, hà tolta questa incapacità, & introdotta vna nuoua distinzione di peculij.

Vno de quali si dice auuentizio, il quale abbraccia tutto quello che in qualsiuoglia modo (eccetto che per mera liberalità del padre) si acquisti
3 dalfigliolo; E l'altro profettizio, ristretto à quel che se gli dia dal padre, auēdo reso capace il figlio di fameglia di tutto quelche cade sotto l'auuētizio, restando ferma solamente la legge antica in quel che cade sotto il profettizio.

Anzi quest' vltimo, dalli Giuristi si destingue in due specie; Vna delle quali si dice propria, che abbraccia quel che dal padre si dia al figlio in podestà, sēza titolo traslatiuo di legitimo dominio; E
4 l' altra impropria la quale abbraccia quelle robbe che si diano dal medesimo padre con legitimo, e valido titolo; Come per esempio; Per contratto oneroso, ò in altro modo correspettiuo; Ouero per donazione, la quale per causa del giuramento, ò per altra causa, dalla legge si stimi vali-

da,

da, trà il padre & il figlio, ſecondo i caſi, de quali ſi tratta nel libro ſettimo nel titolo delle donazioni; Che però profettizio improprio, vuol dir l' iſteſſo che auuentizio, & è dell' iſteſſa natura. A

A Oltre quelche ſe ne accenna nel detto lib. 7 delle donazioni, ſe ne diſcorre ancora nel lib. 6. della dote nelli diſcorſi 32. e 33. & 154.

Per ricompenſa dunque del danno, che la detta legge nouiſſima, hà fatto al padre, nel priuarlo

5 del ſudetto dominio, in quelle robbe le quali cadono ſotto queſto peculio auuentizio, hà riſeruato al medeſimo padre l' vſufrutto, e l' amminiſtrazione, la quale và anneſſa con l' vſufrutto

6 in maniera che quando non compete, l'vſufrutto, ne meno ſpetta l' amminiſtrazione, con le dichiarazioni però, delle quali, circa queſta amminiſtrazione, ſi tratta nel libro ſettimo nel titolo dell' alienazioni e de contratti proibiti; Et anco nell'altro delli tutori, & amminiſtratori.

Queſt vſufrutto legale, il quale regolarmente è douuto al padre negli accennati beni acquiſtati

7 dal figlio, & che caſcano ſotto il ſudetto nome, ò termine di peculio, auuentizio, non è douuto in quei beni, li quali cadono ſotto li due peculij conoſciuti dalla legge antica, dè quali erano capaci li figlioli di fameglia; Vno de quali ſi dice Caſtrenſe, il quale abbraccia le robbe acquiſtate dal figlio ſoldato in occaſione della milizia; E l' altro ſi dice quaſi caſtrenſe, il quale à ſomiglianza dell' antecedente, abbraccia quelle robbe, che ſi acquiſtino dalli figli

di

di fameglia, per via di lettere, le quali dalla legge ſono raſomigliate all'arme, e ſono regolate con gli ſteſſi termini e priuilegij.

Quãdo però ſi tratti di quelle ſciẽze, le quali dal la legge ſi dicono profeſſioni; Come ſono; La legge; La filoſofia; La medicina; La matematica, e ſimili Réſtando dubbio, ſe la profeſſione del notariato porti queſta prerogatiua, nel che ſi deue deferire all' vſo dè paeſi; ſecondo il quale queſt' eſercizio ſtia in maggiore, ò minor ripurazione; Atteſoche in queſti due peculij caſtrenſe e quaſi caſtrenſe, il figliol di fameglia à tutti gli effetti, anco di far teſtamento, che ſi ſtima il maggiore, viene ſtimato come vn padre di fameglia. B

B *Si preſuppone nelli diſcorſi che ſi accennano di ſotto, in occaſione di quell'auuẽtizio che abbia l'iſteſſa natura.*

Benſi che anche nelli ſuddetti beni, li quali cadono ſotto il peculio auuentizio, la regola di ſopra accennata ſopra l'vſufrutto douuto al padre, 8 vien limitata in molti caſi; E primieramente quando vi concorra la proibizione di quello, per diſpoſizione del quale, ò per vltima volontà, ò per atto trà viui s' acquiſti la robba al figlio; Baſtando che queſta volontà ſia anco preſunta, ò congetturale; ancorche non fuſſe eſpreſſa; Et è rimeſſo dalla legge all' arbitrio del giudice il vedere, quando le congetture, ò le preſunzioni concludano ſufficientemente queſta volontà; Che però non può daruiſi vna regola generale, dipẽdendone la determinazione dalle circoſtanze particolari del fatto. C

C *In queſto lib. nel diſc. 60 & 64.*

E ſe

E ſe bene alcuni han voluto che queſta volontà ſi debba ſolamente attendere in quella diſpo-
9 ſizione, che dipenda dalla libera volontà del diſponente, e per conſeguenza che non poſſa abbracciare la legitima, ò altra ſuccesſione neceſſaria, conforme per lo più è quella dè figli nella dote materna per alcuni Statuti locali, per la regola, che nella legitima, ò in altra ſucceſſione neceſſaria, non ſi poſſono mettere condizioni, ò peſi; Nondimeno, è più vero, e più riceuuto il contrario, per quella ragione molto probabile, che queſto non è peſo, mà più toſto è fauore del figlio, del quale in tal modo ſi rende la condizione migliore, liberandolo da quella ſeruitù, che gli hà impoſto la legge. D

D *Ne ſuddetti luoghi.*

Secondariamente ſi limita queſta regola ne i feudi, per la ragione ſolita aſſegnarſi da feudiſti,
10 che importando il feudo vna ſeruitù, non deue darſi ſeruitù di ſeruitù; Si credono però più probabili due altre ragioni (mentre queſta deriua più toſto da vna ſottigliezza legale) cioè, che il feudo vero importa vna milizia, e per conſeguenza è robba, la quale cade ſotto il peculio caſtrenſe, eſente da queſto peſo; E l' altra, che ſecondo la regolar natura de feudi, il comodo di eſſi conſiſte ne frutti, ò nel godimento durante la vita del feudatario; Che però, dandoſene l' vſu-

frut-

frutto al padre, potrebbe il feudo reſtar inutile al poſſeſſore. E

E
Nel detto diſc 60. di queſto libro.

Per queſta medeſima ragione, ſi crede più probabile, & è più comunemente riceuuta l'altra li-11mitazione, ne i beni che dal figlio di fameglia ſi ottengano per cauſa di fidecomiſſo, ò di maggiorraſco, ò di primogenitura, ancorche ſopra ciò vi ſia qualche varietà d'opinioni, però come ſi è accẽnato, queſta è la più comune, e più riceuuta in pratica. F

F
Nel diſc. 61. e 63. di queſto libro.

Et eſſendo li chierici raſſomigliati à i ſoldati; Quindi credono molti Dottori, che dal medeſimo peſo dell'vſufrutto del padre ſiano eſenti li 12beni acquiſtati dopò il chericato, cadendo ſotto queſto peſo li beni acquiſtati per prima, mentre il chiericato, il quale ſoprauenga, non deue toglier le ragioni già acquiſtate al padre; Atteſoche ſe bene la ſomiglianza dè ſoldati, cõ la ragione del peculio caſtrenſe, camina ſolamente in quei beni che ſi acquiſtano per cauſa del chiericato, e non negli altri indifferenti, li quali prouengano per cauſe meramente temporali; Nondimeno pare che la più comune opinione, particolarmente dè moderni, tenga il contrario, e contro la quale ſi conſiderano alcune ragioni nel Teatro in queſto medeſimo titolo, che però nõ può daruiſi regola certa e generale, mà ſi dourà deferire allo ſtile dè Tribunali, qual' opinione ſia più abbracciata, e qual ſorte di chie-

ricato basti à questo effetto, discorrendosi del medesimo punto, nel libro nono nel titolo de Testamenti, in proposito di trattare dell'altra questione, se il figliolo di fameglia chierico possa per testamento, ò altra vltima volontà disporre di questi beni del peculio auentizio, che gliprouēgano per cause temporali, G

G *Nel disc. 61. di questo libro nel lib. 9 de testamenti nel disc. 34.*

Cessa parimente questo vsufrutto, nel caso che, il padre, & il figlio succedano ab intestato nella me-13desima eredità del figlio e fratello respettiuamēte per la medesima ragione di ricōpenza, per la quale si è indotto questo vsufrutto, poiche ātticamēte morendo vn figlio, succedea nelli suoi beni il padre nel solo vsufrutto, spettando la proprietà all' altro figlio e respettiuamēte fratello; Che però auēdo la legge più nuoua ammesso il padre all' egual successione anche nella proprietà, quindi se gli nega l' vsufrutto della porzione che spetta al figlio, acciò vna cosa resti compensata con l'altra.

Quindi dalli Dottori si disputa la questione, se il medesimo camini quando il padre, & il figlio 14ottengono qualche successione, per testamento, ò vltima volontà; Et alcuni semplicemente l' affermano col presupposto che vi entri la medesima ragione; Altri semplicemente lo negano; Et altri vanno distinguendo, se la disposizione sia eguale, ò ineguale; Però à mio giudizio, la verità pare che sia, che questa deue dirsi questione più di fatto, e di volontà, che di legge, da douersi decidere con le

cir-

circoſtanze di ciaſcun caſo; Cioè, ſe la diſpoſizione fatta dal teſtatore à fauore del padre ſia principalmēte per l'affezzione, ò merito perſonale del medeſimo, independentemēte da quelche ſi ſia diſpoſto à fauore del figlio, ouero ſe la diſpoſizione fatta à fauore del padre, ſi ſia fatta in riguardo del figlio, ſiche lui ſia ſolamente contemplato per vna ricompenza dell'vſufrutto, che gli dà la legge, acciò in queſto modo il figlio abbia quelche ſe gli laſcia libero da queſto peſo; Et in ſomma, ſe entri ò nò la medeſima ragione della ricompenſa, per la quale ſi nega al padre l'vſufrutto in caſo della ſucceſſione ab inteſtato. H

H
Nel diſc. 61. & 62. di queſto libro.

Parimente ſecondo l'opinione, che ſi crede più 15 vera, più comune, e più riceuuta, ceſſa queſt'vſufrutto legale douuto al padre, in quelle robbe, le quali dal medeſimo ſi ſiano validamente donate al figlio; Come per eſempio ſi dice la donazione, la quale ſi ſia fatta col giuramento, che toglie la proibizione della legge ciuile, e rende valido l'atto; Ouero, che ſia donazione cauſatiua, la quale dalla medeſima legge ciuile ſia ſtimata valida; Come per eſempio è quella per cauſa di dote, ò per contemplazione di matrimonio, ò per cauſe ſimili, approuate dalla legge, e delle quali ſi tratta nel libro ſettimo delle donazioni, atteſo che queſte robbe in tal caſo ſi dicono peculio profettizio improprio, il qual'è ſtimato più fauoreuole dell'auuentizio, ſiche non ſe n'acquiſta

l' vſufrutto legale al padre. I

I Nel diſ. 32. e 33. del lib. 6. della dote.

Nelli ſuddetti et in altri caſi, nelli quali detto vſufrutto non ſi acquiſti al padre; Naſce la queſtione, ſe almeno ſe ne acquiſti la comodità; Et 16 in ciò ſi diſtingue, che ſe tal proibizione naſce da volontà del teſtatore, per odio del padre, et in tal caſo non ſe ne acquiſti ne meno la comodità; Mà quando ciò naſca dalla diſpoſizione della legge, ò in altro modo, in maniera che non entri la ſuddetta ragione, in tal caſo ſe n'acquiſti vna certa comodità, la quale và inteſa diſcretamente ad arbitrio del giudice, ſecondo la qualità delle robbe, e delle perſone, ouero ſecondo l' vſo del paeſe, & altre circoſtanze del fatto. L

L Nel diſ. 60. di queſto lib. & altroue.

Quando poi queſt'vſufrutto s'acquiſti al padre, Può nondimeno queſto non curarſene, ne per ciò 17 i ſuoi creditori, ò gli altri figli potranno pretenderui ragione alcuna; Eccetto ſe l'haueſſe vna volta accettato, poiche in tal caſo non potrà pregiudicare à quelli, li quali abbiano ragione ſopra le ſue robbe, per la diſtinzione della quale ſi parla nel libro ottauo, doue ſi tratta del credito, e del debito; Et anche nel libro nono, doue ſi tratta di calcolare il patrimonio per regolare la legitima, mentre; Altro è il non voler acquiſtare, aſtenendoſi dall'acquiſto; Et altro è il rimetter le coſe già acquiſtate, importando in queſto ſecondo caſo vna diminuzione del proprio patrimonio, il

che

che non camina nel primo, che non ſi curi di acquiſtare.

Mà ſe il padre abbia acquiſtato, ouero che eſſendoſi deferito, non abbia fatto atto in contra-
18 rio, mà ſi dichiari di volerlo, in tal caſo, quello dura finche egli viue, ancorche il figlio moriſſe, òuero che mutaſſe ſtato, facendoſi religioſo, ò chierico, atteſoche il priuilegio de chierici di ſopra accennato ſopra l'eſenzione da queſto peſo, camina nelli beni che ſiano ſoprauenuti dopò queſto ſtato, mà non prima, e l'acquiſto fatto vna volta dura durante la vita del padre, ancorche ceſſi la patria podeſtà per qualſiuoglia cauſa. M

M *Nel diſ.61. di queſto libro.*

Vi ſono ancora cert' altre ſpecie di vſufrutto legale, e particolarmente quello che ſpetta al pa-
19 dre, ò alla madre, la quale abbia fatto paſſaggio alle ſeconde nozze in quelle robbe, nelle quali per altro dourebbe ſuccedere anche nella proprietà ad vno de figliuoli del primo matrimonio, quando ve ne reſtano degli altri, atteſoche trà le pene delle ſeconde nozze, vi è queſta, che da proprietario, diuenta ſolamente vſufruttuario, conforme ſi accenna nel libro nono, nel titolo delle ſucceſſioni ab inteſtato.

Et è ancora quell'vſufrutto, che ſecondo le
20 diuerſe leggi de' paeſi, ſi acquiſta al marito, ouero alla moglie reſpettiuamente ſuperſtite per cauſa.

ſa del lucro dotale, riſeruandoſi la proprietà à i figli di quel matrimonio, mà di ciò ſi tratta nel libro ſeſto della dote, e de lucri dotali.

Quali poi ſiano gli oblighi di queſto vſufruttuario legale ſopra la reſtituzione della robba, quando ſia finito l'vſufrutto, ſe ne diſcorre nel capitolo ſeguente, nel quale ſi tratta dell' altre ſpecie di vſufrutto accidentale, mentre ciò è comune all' vn' e l' altra ſorte d'vſufruttuario.

21

✱

CA-

CAPITOLO QVARTO.

Dell' altra ſpecie di vſufrutto accidentale, il quale propriamente importa ſeruitù.

SOMMARIO.

1 *SI diſtingue l' vſufrutto formale dal cauſale.*
2 *In dubio ſi deue intendere del formale, e della ragione.*
3 *Quando s' intenda diſpoſto dell' vna, ò dell' altra ſpecie.*
4 *Se l' erede vſufruttuario vniuerſale, ſia anche erede nella proprietà, e degli effetti che da ciò riſultano.*
5 *Quando l' vſufruttuario diuenti proprietario.*
6 *Se il proprietario debba participare dell' vſufrutto,*
8 *Quali peſi ſpettino all' vſufruttuario, e quali al proprietario, e particolarmente de' cenſi, e di altre riſpoſte annue.*

Della

8 *Della ſicurtà che deue dare l' vſufruttuario.*
9 *Che non ſi poſſa rimettere, il che ſi dichiara.*
10 *Prima di darla non fà i frutti ſuoi, il che ſi dichiara.*
11 *Che coſa ſi deue fare quando la detta ſicurtà non ſi poſſa dare.*
12 *Dell' altra cauzione Muziana.*
13 *Della conſuetudine di Bulgaro, quando la moglie ſia laſciata donna, e madonna, & vſufruttuaria.*

CAP. IV.

1 PAſſando all' altra ſorte di vſufrutto, il quale ſia douuto per diſpoſizione dell'vomo, e non della legge, cioè per via di legato, ò per altra vltima volontà, ſecondo il caſo più frequente, & anche per contratto; La maggior queſtione ſuol' eſſere ſopra la qualità della diſpoſizione, ſe importi ſolamente queſt' vſufrutto formale, il quale importa vna ſemplice ſeruitù perſonale, oueramente l' altro vſufrutto cauſale, il quale porta ſeco anche là proprietà, con piena ragione di dominio; Atteſo che per la ſuddetta diſtinzione dell' vſufrutto cauſale, e di formale, queſto vocabolo, come equiuoco, conuiene

all'

all' vna, & all' altra ſpecie, non conclude neceſſariamente, che la diſpoſizione ſi debba intendere di quell' vſufrutto ſemplice, il quale importa ſolamente vna ſeruitù.

Bensì che in dubbio, quando non vi concorrano altri argomenti in contrario, la diſpoſizione ſi deue intendere di queſta ſpecie, e non dell'altra, 2 mentre in dubbio ſi deue pigliare quell' intelletto, il quale ſia meno grauante, e meno pregiudiziale al diſponente, ouero al ſuo erede; E più chiaramente perche, ſecondo l' vſo comune di parlare, queſta ſpecie di vſufrutto è ſolita eſplicarſi con queſto vocabolo, naſcendo l' altra da vna mera ſottigliezza legale.

Quali poi ſiano gli argomenti, per li quali la diſpoſizione fatta nell' vſufrutto, ſi riſolua nella proprietà, non vi ſi può dare vna regola certa, da applicarſi ad ogni caſo, atteſo che nelle materie congetturali, eſſendo più di fatto che di legge, il tutto dipende dalle circoſtanze di ciaſcun caſo 3 particolare; Poiche ſe bene alcuni conſiderano, ſe vi ſia la proibizione d' alienare, ò di fare altri atti proporzionati, più al padrone, che all' vſufruttuario, con altre ſimili congetture; Non dimeno non ſono coſe concludenti, mà equiuoche, da fare, ò non fare queſta operazione, ſecondo il maggiore, ò minor numero degli argomenti, ò pure ſecondo le altre circoſtanze.

La maggior queſtione, che ſopra ciò cadea trà gli antichi, era quādo ſi laſci l'vſufrutto vniuerſale con titolo conueniente ad vn erede, e con la chiamata di vn'altro dopo la morte di queſto; Come per lo più accade, quando vn marito laſcia erede vſufruttuaria la moglie, e dopo ſua morte iſtituiſce vn'altro erede; Cioè ſe tale inſtituzione nell'vſufrutto importi ſolamente vn legato dell'vſufrutto formale, ſiche l'altro s'intenda erede puro da principio; O veramente ſe importi titolo ereditario, anche nella proprietà, col grauame di reſtituir l'eredità dopo morte all'altro chiamato, il quale per ciò debba dirſi ſoſtituto, per li molti effetti che dall'vna, ò dall'altra qualità riſultano; Così per il dominio della proprietà, e per quelle ragioni che non ſi poſſono eſplicare ſe nō da vn erede vniuerſale, e non da vn legatario; Come ancora per la ſicurtà, la quale ſi deue dare dall'vſufruttuario, e non dall'erede grauato, & anche per la caducazione, che riſulterebbe quādo il ſecondo chiamato premoriſſe al primo, e per la detrazione della trebellianica; E de quali e ſimili effetti ſi parla in diuerſi luoghi, e particolarmente nel libro nono nel titolo dell'erede, & eredità; e nell'altro delle detrazioni, & anche nel libro decimo nel titolo de fidecommiſſi.

4

Et ancorche tal queſtione ſia molto dibattuta trà Dottori, cō gran varietà d'opinioni; Nondimeno

la

la più comune trà moderni, e la più riceuuta è quella fauoreuole al ſecondo chiamato, cioè che s'intenda erede primo, e diretto da principio, ſiche l'altra iſtituzione nell' vſufrutto, ancorche vniuerſale, importi vn legato dell' vſufrutto; Quando però non vi concorrano proue, ò congetture, che il teſtatore abbia auuto diuerſa volontà, per la quale queſta regola riceua la limitazione, conforme la riceuono tutte le regole, le quali ſi hanno nella materia di volontà dubbia & incerta; E per cōſeguenza nō può daruiſi vna regola certa, e generale për la capacità de' non profeſſori, dipendendo dalle circoſtanze del fatto, per la qualità, e numero delle congetture, e degli argoment', ſe tal volontà vi ſia, ò nò, e ſe le congetture ſiano legali, & approuate da Dottori, e da Tribunali. A

A *Di ciò ſi tratta nèl lib. 9. nel tit. dell' erede nēl diſc. 2. e tit. della legitima dell' iſteſſo lib. nèl diſc. 33. e nel lib. 10. de fidecommiſſi nèl diſc. 107. & 110.*

5 Può ſi bene darſi il caſo, che quando anche ſia certo che la diſpoſizione importi vn ſemplice legato di vſufrutto formale, tuttauia ſi riſolua in iſtituzione vniuerſale di erede con la proprietà, perche l' erede premoriſſe al teſtatore, ò che per altro accidente mancaſſe, ò non vi fuſſe; Mà ciò non dipende dalla particolar natura dell' vſufrutto, naſcendo più toſto dalla regola generale di ogni legatario, della quale ſi parla nel detto libro nono nel titolo dell'erede.

Et all' incontro, eſſéndoui l' erede, in maniera,

che la diſpoſizione reſti ne ſuoi termini di ſempli-
ce legato divſufrutto,ne ſegue che queſto riceua di
6 minuzione in parte per operazione della legge,an-
corche il ſenſo letterale delle parole porti il tutto ;
Cioè che eſſēdo vno coſtituito erede vniuerſale nel-
la proprietà, e l' altro iſtituito nell'vſufrutto, pari-
mente vniuerſale , ſe l'erede debba participare per
metà dell' vſufrutto in maniera che il legatario ne
abbia ſolo la metà;Entrãdo ãche la medeſima que-
ſtione. con l' iſteſſa proporzione trà due legatarij
particolari di qualche podere,ò di altra robba,della
quale, ad vno ſia laſciata la proprietà, & all' altro l'
vſufrutto;Et in ciò parimēte nō vi ſi può dare vna
regola certa e generale, applicabile ad ogni caſo ,
per la capacità dè non profeſſori , eſſendo queſtio-
ne parimente molto dibattuta trà Giuriſti con
varietà d' opinioni .

A' mio giudizio però pare , che ſia queſtione
più di fatto che di legge , e per conſeguenza che
ſia incapace di vna regola certa, e generale, per di-
pender la deciſione dalle circoſtãze particolari del
fatto , dalle quali ſi poſſa argomentare la veriſimil
volontà del diſponente ; E quando queſta ſia to-
talmente dubbia,in maniera che biſogni caminare
con l' opinione de Dottori, ſopra l' intelligenza d'
alcune leggi che ſopra ciò diuerſamente diſpon-
gano, ſi debba deferire agli ſtili de Tribunali , ab-
bracciando quella opinione , che iui ſia più ri-
ceuu-

ceuuta; Bensì, che ciò occorre molto di raro, non dandosi facilmente in vso, che la questione si riduca a mero articolo di ragione. B

B Nelli disc. 48 & 55. & in altri di questo libro.

Cadono anche trà l'erede vniuersale, ouero trà il legatario della proprietà, e l' vsufruttuario, diuerse questioni particolarmente sopra li pesi, à quali siano soggette le robbe, delle quali sia douuto l' vsufrutto, cioè, se spettino all' vsufruttario, ouero al proprietario; Et in ciò la regola generale camina con la distinzione, che se sono pesi annui, ò mestrui, ò in altro tempo stabilito, col tratto successiuo, e reiterabile, in maniera che abbiano natura dè frutti passiui, li quali à somiglianza degli attiui rinascono ogn' anno, ò in certi tempi stabiliti, & in tal caso spettino all' vsufruttuario, attesoche li frutti passiui si deuono pagare con li frutti attiui, siche l' vsufrutto s' intende lasciato in quel di più che auanza, nella maniera che sono li beneficiati, e li Rettori della Chiesa; Et all' incontro se siano pesi per vna volta, e con natura di capitale; spettino all' erede, ancorche per comodità, il pagamento si sia diuiso in più paghe, ouero in più tempi.

7

L' vna e altra parte però della distinzione, vien limitata dalla contraria volontà del disponete, non solamente quando sia espressa, mà ancora quando sia tacità, che risulti dalle congetture, e particolarmente della verisimilitudine, ò inuerisimilitudi-

ne,

ne, posciache, se il peso fusse grande, che assorbisse tutto il frutto, ò la maggior parte di esso, in maniera che, auuta considerazione alla qualità dell' vsufruttuario, la disposizione resterebbe inutile, ò di poco rilieuo, siche non ne risultasse quel fine, ò quell'effetto il quale verisimilmẽte si sia considerato dal disponẽte; Et in tal caso il peso sarà dell'erede, e non dell' vsufruttuario; Et all' incontro quel peso, che abbia natura di proprietà, sia del vsufruttuario, quando l' vsufrutto sia molto pingue, e che comodamente possa sapportarlo, ò che verisimilmente non habbia perciò voluto il disponente, l' alienazione, ò la diminuzione del capitale. C

C *Nelli disc. 57. & 58. di questo libro e nel lib. 11. de legati nel disc. 26.*

Come anche nel caso della regola contro l' vsufruttuario sopra gli annui, ò reiterabili pesi, in forma, ò natura di frutto; Come per esempio per la maggior frequenza, sono li censi sopra li poderi & i beni de quali si sia lasciato l' vsufrutto per vedere se siano pesi reali, ò personali; Atteso che se saranno canoni, ò liuelli, ò censi, che da Giuristi si dicono riseruatiui, & altri simili pesi meramente reali, come douuti per vna certa participazione dè frutti del medesimo podere, e beni, in tal caso il peso sarà dell'vsufruttuario; Ma se saranno censi, li quali da Giuristi si dicono consignatiui, li quali con denaro dato al padrone del fondo, si costituiscono secondo le bolle del B. Pio V. e di Nicolò V. e

di

di altri Pontefici; Et in tal caſo, ſe il diſponente non ſia il principale impoſitore, mà ſia debitore occaſionale del cenſo, cioè come poſſeſſore della robba à quello obligata, il peſo ſi ſtima parimente reale, e per conſeguenza ſarà dell' vſufruttuario; Mà quando il diſponente ſia il principale impoſitore, in tal caſo entra la queſtione molto dibattuta da Dottori con varietà d' opinioni; Però ſi crede la più probabile, che debba ſtimarſi più toſto peſo perſonale, e che però ſpetti all' erede, quando le circoſtanze del fatto veriſimilmente non perſuadono vna diuerſa volontà; Poiche ſe bene alcuni diſtinguono trà le diſpoſizioni per vltima volontà, e quelle per atti trà viui; Nondimeno non pare che queſta diſtinzione ſia ben fondata; Et in effetto ſi deue ſtimare vna queſtione più toſto di fatto, e di volontà, da deciderſi con le circoſtanze particolari. D

D *Nell' iſteſſi luoghi accennati di ſopra.*

E' obligato l' vſufruttuario dalla legge di dare la ſicurtà di godere de beni, de quali abbia l' vſufrutto 8 ad vſo di buon padre di fameglia, conſeruando nel ſuo eſſere la proprietà, in quel modo, che li buoni, e diligenti padri di fameglia godono, e coltiuano li loro beni, per là loro perpetua, e ſucceſſiua conſeruazione; E quando ſi tratti dell' vſufrutto laſciato in quei beni, li quali ſi conſumano con l'vſo, in tal caſo la ſicurtà, dourà darſi, non per l' effetto ſuddetto, mà per l' altro di reſtituire

fini-

finito l' vſufrutto, il prezzo delle robbe in denaro.

Queſta ſicurtà, dalla legge viene ſtimata neceſſaria, & eſſentiale à tal ſegno, che, ſecondo vn'opi-
9 nione forſi più riceuuta in pratica, nè anco ſi può rimettere dal medeſimo diſponente, il quale laſcia l' vſufrutto, ſiche la rimeſſione, ò liberazione, che ſe ne faccia, porti ſolamente qualche moderazione dell' obligo rigoroſo di darla con piena ſicurezza, maggiormente quãdo ſi tratti dè beni mobili, ò ſemouenti ouero di ſtabili ſoggetti à conſunzione, ouero notabile deteriorazione. E

E *Di queſta ſicurtà ſi parla nelli diſc. 48. 51. & 53. di queſto libro.*

Queſt' opinione però, la qual nega tal podeſtà nel diſponente, à mio giudizio, deue caminare à ſomiglianza dell' altra liberazione, la qual' è ſolita laſciarſi à tutori, & ad'altri ãminiſtratori del rendimẽto de cõti della loro amminiſtrazione, cioè, che la volontà del diſponente non ſi deue attendere, quando ne poſſa naſcere l' inconueniente conſiderato dalla legge, e da Dottori, che ſarebbe il rimettere il dolo de futuro & inuitare à far delitto, per la ſicurezza di non auerne il gaſtigo; Siche, circoſcritta queſta ragione, non ſi sà vedere per qual cauſa quello, il qual potea laſciar la ſua robba all' vſufruttuario anche nella proprietà, e con piena ragione, non poſſa laſciargli l' vſufrutto con l' eſenzione di queſto peſo, obligandolo, finito l' vſufrutto, alla reſtituzione di quello che potrà,

e che

e che li resterà, nella maniera che si dice nel libro decimo dè fidecõmissi, cioè che l'erede, il quale grauato à restituire l'eredità ad vn'altro, deue restituire tutta la robba, & in tanto durante la condizione, è proibito d'alienarla, con l'obligo di amministrarla, e di conseruarla ad vso di buon padre di fameglia, onde ancorche per termini di legge sia in tanto vero padrone, tuttauia di fatto viene stimato come vn' vsufruttuario; E pure non è proibito il disponente grauarlo alla restituzione di quel solo che si troua in essere nel tẽpo della sua morte, cõ esimerlo da detti pesi, e proibizioni; Che però la suddetta cõclusione sopra il defetto della podestà di liberare l'vsufruttuario da questo peso, và intesa, quando vi entri la suddetta ragione del dolo de futuro, e dell' inuitare al delitto. F

F *Nelli sudetti luoghi ne quali si tratta della materia*

Prima che tal sicurtà si dia, l'vsufruttuario non fà i frutti suoi, ne può pretenderne la restituzione dal proprietario, il quale, non essendo inibito, gli abbia con buona fede, e senza fraude percetti, per la licenza che glie ne dà la legge, fino à tanto, che l'vsufruttuario adempisca quest' obligo.

10

Anzi quei Giuristi, li quali son soliti caminare indiscretamente col solo senso letterale delle leggi (conforme particolarmente fanno gli scolastici) vogliono, che se l'vsufruttuario de fatto auesse goduto l'vsufrutto sẽza dare la sudetta sicurtà, sia obligato restituire il tutto, come malamente percet-

to; Tuttauia li Tribunali, caminando più giudiziosamente, e con miglior moderazione, non ammettono questo rigore, se non quando l' vsufruttuario si possa dire di essere stato in vna mala fede vera, perche sia stato interpellato à dar la sicurtà, e l' abbia trascurata, ouero che in altro modo il nô auerla data si possa ascriuere à sua colpa positiua; Non già quando, non essendo à tutti note queste sottigliezze legali, particolarmente à donne, & à persone idiote, si sia caminato con qualche buona fede.

Come ancora, non potendosi dall' vsufruttuario dare questa sicurtà idonea, conforme per lo più occorre in pratica, per la ragione, che l' esperienza hà insegnato al Mondo, che quest' atto di far sicurtà e di obligarsi per altri, ancorche in astratto, secondo la sua origine, sia vn' atto lodeuole, e virtuoso, nondimeno riesce dannoso, e molto pregiudiziale, che però da prudenti vien tacciato per atto d' im-
11 prudenza; In tal caso, l' istesso rigore di quei Giuristi, li quali senza la douuta discrezione, & epicheia, caminano col solo senso letterale delle leggi, ad vso di gramatici, rende inutile la disposizione, mentre vogliono, che l' vsufruttuario non possa ottenerne emolumento alcuno; Mà parimente con maggior giudizio e discretezza questo rigore è stato moderato da moderni, e da tribunali; Attesoche quando si tratti de beni stabili, i quali non

siano

ſiano ſoggetti alla diſſipazione , queſta ſicurtà non è ſtimata neceſſaria ; E quando per la qualità della perſona poſſa cader dubbio ſopra la deteriorazione per la mala cultura,in tal caſo ſi può e ſi deue rimediare con buone prouiſioni , dando le robbe in affitto , ouero in amminiſtrazione al medeſimo proprietario, ò ad altra perſona ſicura,e diligente; Mà quãdo ſi tratti di robbe mobili, le quali ſi conſumano con l' vſo,in tal caſo ſi pratica l' altra prouiſione, con la quale ſi prouede all' indennità dell' vno , e dell' altro , cioè di vender le robbe , e d' inueſtirne il prezzo in beni ſtabili , ò in luoghi di monti , ouero in annui cenſi ben vincolati à fauore del proprietario ; O pure con rilaſciar la robba in mano del medeſimo proprietario , che à ſuo arbitrio la venda , e l' inueſta , ò in altro modo l' amminiſtri , pagandone all'vſufruttuario vn certo frutto moderato,ſecondo l'vſo del paeſe ; Che però ſopra ciò non ſi può dare vna regola certa , e generale per ogni luogo, eſſendo materia , che và regolata dalle circoſtanze del fatto , ad arbitrio del Giudice . G

G
Nell' iſteſſi luoghi accennati .

In caſo che l'vſufrutto ſia laſciato à perſona, ſotto qualche cõdizione, l'inoſſeruanza della qua-
12 le porti la caducità con l' obligo di reſtituire tutto quello , che ſi ſia percetto , conforme per lo più occorre in quelle diſpoſizioni , che ſi fanno da mariti à fauore delle loro mogli , ſotto condi-

zione di douer continuare in ſtato vedouile; **In** tal caſo, quando la condizione ſia talmente concepita, che in caſo di contrauenzione porti ſeco la reſtituzione de frutti percetti; E conforme li Giuriſti dicono, che ſia diſpoſizione più toſto condizionale, che modale; Ne ſiegue che, oltre la ſuddetta ſicurtà, la quale generalmente ſi deue dare da ogni vſufruttuario, ſi richiede anche l'altra la quale da Giuriſti ſi dice Muziana, cioè di nō douer paſſare alle ſecōde nozze, ò in altro modo di non contrauenire alla condizione preſcrittagli, e contrauenendo di reſtituire tutto quello, che ſi ſia riceuuto.

Sopra di ciò cade la queſtione, quando la diſpoſizione ſia nell'vna, ò nell'altra maniera, cioè ſe ſia più condizionale, ò modale; Mà perche ſe ne diſcorre nel libro vndecimo nel titolo de' legati, però non conuenendo ripeter tante volte l'iſteſſe coſe, ſi potrà iui vedere.

In propoſito di queſta diſpoſizione di vſufrutto la quale dal marito ſi ſuol fare à fauore della moglie, laſciandola donna e madonna, & vſufruttuaria, quando particolarmente vi reſtino figli, li quali ſiano gli eredi, laſciati ſotto la tutela, ò [13] educazione della madre, ouero matregna, reſpettiuamente, il che per ſenſo dè Dottori antichi è ſolito eſplicarſi con il termine della conſuetudine di Bulgaro, queſta diſpoſizione non importa

vero

vero, e formale vsufrutto, mà si risolue negli alimenti, con qualche maggior prerogatiua di quel che abbia vn semplice alimentario, e come li Giuristi dicono, con vna preminenza domenicale in casa, come per vna specie di continuazione di quello stato, nel quale staua in vita del marito.

Questa però è vna regola appoggiata ad vna certa presunzione della volontà del disponente, indotta da vn vso comune, che però si limita per la contraria, ò diuersa volontà, non solamente espressa, mà anche presunta, e congetturale, alla quale sempre deue cedere la presunzione della legge; Siche le questioni, che sopra ciò corrono, sono più di fatto, che di legge, se, e quando vi siano congetture, & argomenti sufficienti à prouare tal volontà.

Et in ciò nõ si può dare vna regola certa e generale, applicabile ad ogni caso, dipendendo la decisione dalla quantità, e qualità delle congetture, e degli argomenti; E sopra tutto dalle circostanze particolari del caso, del qual si tratta; Cioè dalla qualità delle persone, e dalla maggiore, ò minore dilezione verso il legatario, che verso l'erede, ò all'incontro, dal più frequente vso del paese, e da altre circostanze, con l'vnione delle quali caminano bene, e sono molto considerabili gli argomenti generali che risultano

dall'

dall'ampiezza delle parole, e da alcune claufule, ò dizioni, che fon folite cõfiderarfi à queft'effetto, E particolarmente circa la parola ò dizione congiontiua *con*, cioè che il teftatore lafciaffe la moglie vfufrattuaria, con, ouero affieme con li figli, et eredi; Mà non già quefte generalità fole, e da per fe fteffe douranno effer fufficienti per queft'effetto; Maggiormente quando vi concorrano degli argomenti in contrario, e fpecialmente quello della verifimilitudine ò inuerefimilitudine; Attefoche nafcendo la formalità delle parole, ò delle claufule, e dizioni, più dallo ftile, ò dal formolario dè Notari, che dal fenfo dè teftatori; Quindi fiegue che, à mio giudizio quefta fia vna delle folite inezie, ò fuperftizioni dè Legifti, nel caminare con la fudetta generalità folamente.

H

H *Nelli dif. 50. & 52. ni quefto libro.*

CA-

CAPITOLO QVINTO

Quando, & in che modo termini l'vſufrutto.

SOMMARIO.

1 *TErmina l' vſufrutto con la vita, e ſe ſia traſmiſſibile.*
2 *Termina per la ſeruitù della pena, ò per la maſſima diminuzione del capo.*
3 *Quando termini per la profeſſione in Religione, ſi diſtingue.*
4 *Della terminazione quando l' vſufruttuario diuenta padrone della proprietà.*
5 *Se ſi perda per la ceſſione, che ſe ne faccia ad vn'altro, e ſe queſta ceſſione ſi poſſa fare, e come;*
6 *Quando ſi perda per il non vſo, ouero per l' vſo più riſtretto.*
7 *Della perdita per la perenzione, ò mutazione totale.*
8 *Se ſi perda per la deterioraz ione.*
9 *Quanto duri l' vſufrutto laſciato ad vna Città, ò ad vn'altro corpo vniuerſale.*

CAP. V.

Ermina l' vſufrutto con la vita dell' vſufruttuario, eſſendo di ſua natura ſeruitù perſonale, la quale ſi finiſce con la perſona, e non ſi traſmette alli ſucceſſori; A tal ſegno, che alcuni credano; che quando anche ſi dica eſpreſſamẽte, che debba traſmetterſi agli eredi, nondimeno reſti viziata tal diſpoſizione alteratiua, ouero che diuenti vſufrutto cauſale; Et altri, negando queſta opinione, credono che reſti nelli ſuoi termini d' vſufrutto formale, che importa ſeruitù, mà che non ſi ſtenda più che al primo erede; Si crede però che in ciò non ſi dia vna regola certa, e generale, mà che tutto dipenda dalla volontà del diſponente, la quale ſi deue regolare dalle circoſtanze del fatto, conforme ſi diſcorre nella materia feudale, in occaſione di trattare, ſe ſi poſſano dare in vna perſona i frutti e gli emolumenti del feudo, ò del caſtello, diſtinti dal corpo, ouero dalla ſoſtanza di eſſo feudo, ò caſtello, anche in perpetuo, e ſi accenna in altri luoghi. A

1

A *Nel lib. 1. de feudi nel diſc. 61.*

Parimente termina, per quella morte ciuile,

la

la quale, ſecondo le leggi ciuili era frequente, per quella ſeruitù, la quale ſi dice della pena, ouero
2 per quella che ſi dice maſſima diminuzione del capo; Benſi che oggidì, ò in niun modo, ò molto di raro ſi dà queſto caſo, mentre è ſolamente in pratica ſolito di ciò diſputarſi, nel caſo di quella morte ciuile, la quale riſulta dalla profeſſione in qualche Religione incapace, anche in comune; Come per eſempio ſono li Minori oſſeruanti, e li Capuccini e ſimili; Atteſoche quando la Religione ſia capace in comune, in tal caſo reſta chiaro, che la capacità de religioſi in particolare non cagiona queſt' effetto, potendoſi l'vſufrutto compatibilmente per la perſona del religioſo pigliare dalla Religione, ouero dal Monaſtero, nell' iſteſſo modo che nella materia fidecommiſſaria ſi dice della capacità dè religioſi profeſſi di ſuccedere anche in quei fidecommiſſi, li quali abbiano vn tratto ſucceſſiuo, & vna perpetua durazione, perche il godimento ſarà per la vita del religioſo. B

B
Nel lib. 10. de fideicommiſſi nelli diſ. 63. e ſeguenti

Quando poi la Religione ſia incapace anche in comune, in tal caſo ancorche alcuni credano, che
3 l' vſufrutto non termini, mà paſſi alli ſucceſſori ab inteſtato del religioſo profeſſo; Nondimeno ſi crede più comune l'opinione, che l' vſufruttto termini, come per vn caſo di morte, per ceſſare la capacità del poſſeſſore; Quando però il medeſimo

prima di far la professione, essendo in stato capace, non ne abbia ceduto la comodità ad vn' altro capace, mentre in tal caso, cessando la ragione suddetta, durerà l'vsufrutto, finche dura la vita naturale di esso cedente.

Si estingue ãche l'vsufrutto nel caso che l'vsufruttuario diuenti padrone della proprietà, per la ragione dell'incompatibilità, che la robba propria possa seruire à se stesso; Quando però l'acquisto sia fermo, e non soggetto à resoluzione, ò retrattazione, ancorche dopoi per diuerso titolo volontario cessi d'auerne il dominio; Mà non già quando questo si risolua, ò si ritratti, per causa antica, in maniera che (conforme li Giuristi dicono) la causa si riduca à non causa, poiche in tal caso, come per vna specie di postliminio, si finge, che mai sia cessato, ma che solamente in quel mẽtre, sia rimasto sospeso, siche ritorni come per vna specie di risuegliarsi dal sonno, più che di risuscitare dalla morte, conforme si dice de i censi, quando il creditore diuenta padrone del fondo censito; Mà se il dominio sia perfetto, & irretrattabile, ancorche poi quelche l'hà acquistato, volontariamente se ne spogli, con riseruarsi l'vsufrutto, che per prima vi hauea, ciò non importerà il medesimo vsufrutto antico, il quale come già estinto, e morto, non puol più risuscitare, mà importerà vna nuoua creazione, ò riserua di vsufrutto diuerso dal primo, il che

im-

importa molto per diuersi effetti, che ne risultano. C

Credono alcuni, che l'vsufrutto si estingua, ò si perda per alienazione, che se ne faccia à fauore
5 di vn'altro, senza il consenso del proprietario; Et in ciò li Giuristi vi s'intricano molto, per la contrarietà d'alcune leggi, la quale da loro si dice antinomia; Che però alcuni credono, che ne segua il suddetto effetto della perdita; Altri all'incontro vogliono che ciò non risulti, mà che la cessione si abbia per non fatta; Et altri che la medesima cessione, per sostener l'atto, si risolua in semplice comodità, restando la sostanza in potere del cedente, per morte del quale, e non del cessionario segua l'estinzione; Come all'incontro cedendosi la sostanza validamente col consenso del proprietario, si attende la persona del cessionario, nel quale si viene à sostanziare vn nuouo vsufrutto con l'estinzione dell'antico.

C
Se ne discorre nel lib. 6. della dote nel dis. 148. e nel lib. 13. delle pensioni nel disc. 68.

E che però, senza il cõsẽso del proprietario nell'vsufrutto da trasferirsi ad vn'altro sarà solo praticabile quella cessione di comodità, della quale si è discorso nella materia feudale, & in quella degli officij vacabili, & anche si discorre di sotto nella materia delle pensioni ecclesiastiche, & in altre simili. D

D
Nell'istessi luoghi accennati di sopra, è nelli dis. 61. e 110. del lib. 1. de feudi, e nel dis. 16. nel lib. 2. de Regali & altroue.

6 Si perde anche l'vsufrutto per il non vso, (quando però vi concorrano li soliti requisiti

della preſerizione); E ſopra di ciò cadono diuerſe diſtinzioni, proporzionate ſolamente alla ſottigliezza dè profeſſori, e delle quali ſi tratta nel Teatro in queſto medeſimo titolo; Benſi che quãdo vi concorreſſe l' vſo limitato ò riſtretto, cioè al ſolo vſo, ouero alli ſoli alimenti in tal caſo ſi attende tal reſtrizione; Quando però ſia tale, che porti la tacita rinunzia al di più, il che non facilmente è riducibile alla pratica per le ſcuſe, ò reſtituzioni, che ſi danno per capo d'ignoranza, ò di ſemplicità, ò di altro impedimento; Gioua benſi molto queſt'vſo così riſtretto, all'effetto d'interpretare quando ſia dubbio, ſe il legato importi il pieno vſufrutto, ouero gli alimẽti, ſecõdo l'accẽnata conſuetudine di Bulgaro, per la differenza notabile, che ſi ſcorge, più volte accennata, trà l'oſſeruãza preſcrittiua e l'interpretatiua atteſoche la prima è odioſa, e l'altra è benigna, e fauoreuole. E

E *Nel diſc. 50. con più ſeguẽti.*

7 Per la perenzione della proprietà, ſi perde ſenza dubbio l' vſufrutto, mentre non reſta in che verificarſi; Reſtãdo trà ſcrittori la queſtione, quando ſeguiſſe la total mutazione dello ſtato della robba, e ciò dipende da molte diſtinzioni parimente proporzionate alla ſottigliezza de profeſſori.

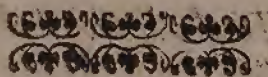
Come anche alla medeſima ſi ſtima proporzionata l'altra queſtione, ſe per la deteriorazione della

pro-

proprietà si perda l'vsufrutto, òueramẽte che vi ẽtri la sola azione all'interesse, e questa seconda parte pare la più riceuuta in pratica, mentre difficilmente si arriua à praticare quella deteriorazione dolosa, ouero talmente colposa, che porti questa pena, conforme si discorre in questo medesimo libro nel titolo dell'enfiteusi, in proposito di trattare di questa caducità per causa di deteriorazione. F

F Nel tit. dell' enfiteusi di questo lib. istesso.

9 Quando poi si dia il caso che l'vsufrutto fusse lasciato ad vna Città, ouero ad vn Capitolo, ò ad vn Monasterio, ouero ad altro corpo finto, & intellettuale, il quale naturalmẽte nõ muore; In tal caso vogliono i Giuristi, che ripugnãdo alla natura dell' vsufrutto la perpetuità, debba durare per cento anni, e non più; Però questo caso è molto raro in pratica.

CA-

CAPITOLO SESTO.

Degli oblighi dell'vsufruttuario dopò finito l'vsufrutto, e che cosa debba restituire.

SOMMARIO.

1 *DEll' obligo dell' vsufruttuario finito l' vsufrutto.*
2 *A quali cose è tenuto l' vsufruttuario.*
3 *Dè miglioramenti douuti all' vsufruttuario.*
4 *Delli frutti inesatti, ò non percetti.*
5 *Di chi siano li tesori, ò denari, e robbo trouate sotto terra.*
6 *Delle caue di miniere.*
7 *Se l' vsufrutto impedisca la vendita della proprietà.*
8 *Della differenza trà l' vsufrutto, e li frutti, ò comodità.*
9 *Delli censi, e de luoghi di monti, de quali si sia hauuto l' vsufrutto.*
10 *In caso d' estinzione, se l' vsufruttuario sia obligato inuestire il capitale, e quale sia l' effetto.*

Se il

CAP. VI.

Erminato che sia l' vsufrutto, entrano le maggiori, e le più frequenti questioni, sopra l' obligo dell' vsufruttuario, ouero del suo erede, circa il modo di restituire la robba peruenuta nelle sue mani.

1

Rispetto dũque alli beni stabili, nõ cade altra disputa, se non quando l' vsufruttuario li restituisse deteriorati; Attesoche, se la deteriorazione nascesse dal caso, sẽza sua colpa, nõ sarà in obligo alcuno; Mà se nascesse da colpa, sarà obligato di rifare tutto quello che importi la deteriorazione, non solamente quando la colpa sia positiua; Come per esempio, nel tagliar alberi, nel destrugger edificij, e nel far' altri danni; Mà ancora quando prouenga da negligenza, e da nõ fare quelche sia solito farsi da vn deligente padre di fameglia nelle sue robbe per conseruarle; Come sono, il surrogare gli arbori, ò le viti, che s' inuecchiano, ò in altro modo mancano, & il fare le altre colture solite, e necessarie per la conseruazione dè poderi nel loro essere; E quãto agli edeficij vrbani, l' andar facendo quelle rifezioni e concimi, che si deuono fare, secondo il

2

biso-

bisogno, attesoche à tutto ciò l'vsufruttuario è obligato.

Et all'incontro, il medesimo vsufruttuario, ouero il suo erede, suol' auere delle pretensioni 3 contro del proprietario, per quei meglioramenti, alli quali non era tenuto, come notabili, e riguardanti la perpetua vtilità della robba, in maniera che la spesa, ò in tutto, ò in parte, ridondi in beneficio del proprietario, nell'istesso modo che si discorre in questo medesimo libro nel titolo dell'enfiteusi, e nell'altro della locazione, & anco nel libro primo dè feudi, e nel libro nono, della legitima, e detrazioni, doue si parla dè miglioramenti in proposito di quei miglioramenti, che si facciano dal feudatario, ò dall'enfiteuta, ò dal fidecommissario, e simili. A

A
Nel lib. 9. della legitima e delle detrazioni nel disc. 35 più diffusamente, & anco negl' altri accennati titoli

Come anche in questi beni stabili, cadono le dispute, sopra i frutti pendenti, e non percetti, dell' 4 vltimo anno, se l'erede dell' vsufruttuario ne debba participare per la rata del suo tempo, ò nò; Et in ciò si distingue trà l'vsufrutto, che si ottenga per mera liberalità, e per causa lucratiua, e trà quello, che competa per causa onerosa, e corespettiua, cioè, che in questo secondo caso entri la participazione per la rata del tempo, e non nel primo, secondo le distinzioni, delle quali si parla nella materia dotale in simili controuersie, trà il marito, ò la donna, eredi di ciascuno, egli sopra li frutti pēdenti

dè beni dotali, & anche nella materia beneficiale. B

B
Nel lib.6. della dote nel disc 160. e nel lib. 12. nel tit. dè beneficij nel disc. 81. & seguenti.

Se nelli beni ſtabili ruſtici ò vrbani, dall' vſufruttuario ſi trouaſſero denari contanti naſcoſti, ò 5 gioie, ò ſtatue, ouero pietre pretioſe, e coſe ſimili, cade la queſtione ſe debba reſtituirle, ò almeno ſia tenuto reſtituire il loro valore al proprietario finito l' vſufrutto; Et in ciò pare, che la regola ſia per la reſtituzione, quando la poca quantità della robba, ò altre circoſtanze, non perſuadeſſero, che debbano eſſer regolati in natura di frutti.

C
Nel disc. 47. di queſto tit. e negli altri luoghi allegati di ſotto.

La medeſima queſtione cade ſopra le miniere, & i minerali (che da Giuriſti ſogliono ſpiegarſi col termine di fodine) di oro, argento, ferro, rame, marmi, & altre pietre, creta, alume, vi- 6 triolo, pozzolana, & altre materie ſotto terra, ſe ſpettino all' vſufruttuario, ouero al proprietario; Et in ciò, ancorche ſi ſcorga gran varietà d' opinioni, nondimeno, conforme ſi è accennato ſotto diuerſe materie, nelle quali ſi tratta della medeſima queſtione, ſe & à chi ſpettino gli emolumenti di queſte miniere ò fodine D; La più vera opinione ſi crede quella, che diſtingue trà le miniere grandi, & indeficienti, nelle quali per lungo vſo, quella materia che ſe ne caua, viene ſtimata il ſuo frutto, in maniera che probabilmente non ſi poſſa dire, che ſi conſumi, ò ſi renda inutile la proprietà; Et in tal caſo ſpetti all' vſufruttuario, per ſtimarſi.

D
Nel lib. 2. de regali nel disc 147. e nel lib. 6. della dote, nel disc. 160. & altroue.

marſi frutto quelche ſe ne caua; Purche però la caua ſia moderata, e ſecondo il ſolito , in maniera che non cagioni la ſupplantazione del proprietario, per il tempo auuenire; Et all'incontro, ſe ſarà piccola, in maniera che reſti preſto sfruttata, quello che ſe ne caua, aurà natura, ò qualità di ſorte principale, e per conſeguenza, l'vſufruttuario goderà il prezzo, che ſe n'è cauato, finche dura il ſuo vſufrutto, e quello finito, lo dourà reſtituire, nell' iſteſſa maniera che abbaſſo ſi dirà de denari contanti e dè nomi dè debitori, ò di quei mobili, che ſi conſumano con l' vſo.

E finalmente per quelche ſpetta all' vſufrutto dè beni ſtabili, ò di altre robbe ſimili, nelle quali entri l'iſteſſa ragione; L' vſufruttuairo non impediſce al proprietario la podeſtà di vendere la proprietà, purche la ragione del ſuo vſufrutto reſti ſalua, importando poco all' vſufruttuario, che quella ſij più in potere d' vno, che d'vn' altro. E

7

E Nel diſc. 65. di queſto tit.

Fanno anche gran differenza li Giuriſti, trà l' vſufrutto, e trà li frutti, ouero la comodità di pigliare, e di godere li frutti; Atteſoche, ſe bene appreſſo li non profeſſori à prima faccia pare che ſia tutt' vno, e che ciò importi vna diſtinzione ideale; Nondimeno ciò porta gran conſeguenze, e cagiona molti effetti diuerſi; Stante che l' vſufrutto importa vna ragione, ò ſeruitù reale, la quale feriſce la ſoſtanza delle robbe,

8

& importa vna specie di formal' alienazione, e di diuisione, ouero d'imposizione di seruitù; Che all' incontro la comodità di pigliar' i frutti, ouero la cessione d'essi frutti, non importa la suddetta ragione reale, la quale da Giuristi, è spiegata con la parola *Ius*, nè tocca la sostanza delle robbe, mà importa vn nudo fatto personale, ouero vna constituzione di procuratore à comodo proprio; Cioè che il cedente, resta padrone intieramente, e con piena ragione delle robbe, mà costituisce suo procuratore il cessionario à pigliare i frutti, e doppo che gli hà presi in nome del cedente, siche siano separati dalla sua causa produttiua, e come diuentati robba indifferente, gli applica à se stesso; E per conseguenza l' atto non importa alienàzione, come importa l' vsufrutto. F

F *Nel lib. 1. dè feudi nelli discorsi 61. & 110. & in questo lib. nel tit. dell' ensiteusi nel disc. 44. e nel libro 13. delle pensioni nel disc. 68. & 69.*

Quando poi si tratti d' altri beni, li quali non siano stabili veri, e proprij che da Giuristi si dicono di suolo, mà si tratti d'altre robbe delle quali si sia goduto l' vsufrutto già finito; In tal caso questi si diuidono in molte specie.

La prima è di quelle ragioni incorporali, perpetue, e fruttifere, le quali secondo la più vera opi- 9 nione, costituiscono vna terza specie, mà per gli effetti, che ne risultano, sono stimati come beni stabili; Come, per esempio sono i censi perpetui, li quali secondo la forma della bolla del B. Pio V. ò di Nicolo V. siano fondati sopra beni stabili

frut-

fruttiferi; Et anco sono i luoghi de monti, ò simili rendite col Principe, ouero con la Republica, che in alcune parti d'Italia si dicono compre & in altre si dicono fiscali, ouero entrate sopra arrendamenti, & in Spagna si dicono losuros del Rey, conforme si è accennato nel libro secondo dè Regali, Et in questi, ò simili effetti, nè quali la sorte principale produttiua dè frutti resta salua, e si dice proprietà, camina il medesimo, di quelche si è detto nelli beni stabili veri, cioè che finito l' vsufrutto, questo si consolida con la proprietà à beneficio del proprietario, al quale dall' vsufruttuario, ò dal suo erede si deuono restitiur le robbe, siche corrono subito li frutti, à suo fauore.

Solamente entrano le difficoltà, quando queste rendite siano state estinte con la restituzione 10 del capitale, il quale sia peruenuto in mano dell' vsufruttuario, cioè se questo sia tenuto reinuestire il denaro da ciò prouenutogli, in altri censi, ò luoghi de monti, ò effetti simili; O pure sia obligato solamente finito l' vsufrutto, restituire quel denaro, che gli è peruenuto nelle mani di sorte principale.

L' effetto di tal questione è notabile, per il corso de frutti ò dell' interesse, durante il tempo della restituzione, dopò finito l' vsufrutto, & anche per l' augumento, ò decremento estrinseco del prezzo, ò per altro pericolo, che suole occorrere in questi in-

sti inuestimenti; Attesoche, se vi sia tal obligo d' inuestire, mà non sia fatto, dì ciò ne segue, che finito l' vsufrutto, correrebbono i frutti à fauore del proprietario, senza quei requisiti li quali sono necessarij per l' interesse di vn credito di quantità, come danni & interesse surrogati in luogo di quei frutti, li quali aurebbono douuto correre à benefizio del proprietario, se l' inuestimento fusse fatto; Et all' incontro, quando non vi sia quest' obligo, in maniera che resti debitore del denaro auuto, non correranno frutti, nè l' interessi, se non quando vi concorrano li requisiti, in quei luoghi nelli quali bisogna giustificarli specialmente in quel modo che si discorre nel libro seguente dell' vsure, e secondo li termini generali d' ogni debitore.

Nascendo dalla medesima distinzione la determinazione di chi debba essere il comodo, ò respettiuamēte il dāno dell'inuestimēto, ò dell'impiego, che l' vsufruttuario abbia fatto di questo denaro, restituitogli in nome proprio, quando con buona fede ne abbia fatto l' inuestimento, à comodo del proprietario, seguendo lo stile del testatore nell' impiegar il denaro in quei medesimi inuestimenti, ne quali era destinato.

Et in ciò si crede più verò, che l' vsufruttuario non abbia quest' obligo, mà che, essendo estinta quell' antica ragione fruttifera, & auendo la sorte

muta-

mutata natura, da ſpecie à quantità, ſia obligato ſolamente reſtituire il denaro peruenutogli, nella maniera che di ſotto ſi dice del denaro contante, ò dell' eſatto da debitori. G

G
Nel diſc. 56. di queſto lib.

Rari però ſono i caſi di queſte diſpute, mentre ſecondo la più vera opinione accennata 11 nel libro ſeguente, nel titolo de cenſi, l' vſufruttuario ſolo, ſenza il conſenſo del proprietario, non può fare queſta eſtinzione; Come all' incontro, il proprietario, ò non può, ò non deue farlo, ſenza il conſenſo dell' vſufruttuario, il quale altrimente potrà pretendere l' intereſſe, che riſulta dall' otioſità del denaro.

L' altra ſpecie di robbe è quella, la quale conſiſte nelle medeſime accennate ragioni, ò rendite, vacabili, e non perpetue, mà vitalizie; Come 12 per eſempio ſono gli officij & i luoghi de monti vacabili, e li cenſi vitalizij; Et in queſta ſpecie cade il dubbio, ſe l'annuo frutto, il quale ſi ſia auuto dall' vſufruttuario, ſia ſuo; in maniera che finito l' vſufrutto, baſti cedere al proprietario le ragioni tali quali ſiano; ouero che i frutti, e gli emolumenti percetti, abbiano natura di proprietà, e di ſorte principale, in maniera che l' vſufrutto conſiſta ſolamente nel godimento per quel tempo, che quello duri con obligo di reſtituir l'eſatto; Et in ciò corre trà Giuriſti qualche diuerſità d' opinioni; Come anche la medeſima queſtione ſi

di-

disputa nella materia dotale, quando queste ragioni vitalizie siano date in dote. E generalmente pare, che la regola, sia contro l'vsufruttuario, cioè che questi emolumenti abbiano più tosto natura di capitale, e di proprietà, atteso che il frutto propriamente si dice quello, il quale ogn'anno, ouero nelli tempi stabiliti si ottiene, salua la proprietà, e la sua causa produttiua, non già quando questa si corrompe, ò si consuma; Se pure dalle circostanze del fatto non apparisca della volontà del disponente anco tacita e congetturale, che abbia inteso del godimento di questo frutto, senza obligo di restituirlo, in maniera che restasse al proprietario quel che finito l'vsufrutto, vi rimanesse; Come particolarmente occorre quando queste ragioni vitalizie, non fussero sopra la persona, ò la vita dell'vsufruttuario, mà di vn'altro, di chi si potesse sperare la soprauiuenza; Et in sõma questa si dice questione più di fatto, e di volõtà, che di legge, che però non può daruisi vna regola certa, e generale. H

H *Nel lib. 2. de Regali nel dis. 35. e nel lib. 6. della dote nel disc. 148.*

La terza specie de beni è quella, che consiste in denaro contante; Et in ciò non cade disputa alcuna, che l'vsufruttuario sia obligato restituir [13] l'equiualente, eccetto se nel medesimo denaro identifico succedesse furto, ò altro caso fortuito; Atteso che se bene li Giuristi, con i soliti loro indiscreti rigori, cauati dalla letterale intelligenza

delle

delle leggi, vanno distinguendo se sia seguita ò nò la mistura, ò confusione del denaro, del quale si tratta, con altro denaro proprio, in maniera tale, che sia passato in dominio dell'vsufruttuario per la regola generale che il pericolo sia seguela del dominio, e spetti à quello il quale già sia fatto padrone della robba; Nondimeno quando la perdita non sia culposa, e che apparisca dell' identità almeno generica, cioè che in quel denaro nel quale sia occorso il caso, vi fusse ãche denaro, proprio, in tal caso pare molto duro, & irragioneuole l'vsare tal rigore, mẽtre sarebbe conuertire vn beneficio in maleficio, per quelche si discorre nella materia del credito, e del debito in questa medesima questione rispetto al mandatario, ouero al depositario I; Purche però nõ possa giustamente il proprietario attribuire il caso alla colpa dell' vsufruttuario, ò per la sua mala, e men diligẽte custodia, ouero per la negligẽza vsata nell'inuestirlo, come verisimilmẽte aurebbe fatto il proprietario, tẽnẽdolo contro il solito stile di vn diligẽte padre di fameglia ozioso, & esposto al pericolo; E per conseguenza non può daruisi vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze particolari del fatto, dalle quali risulta, se l'equità, debba assistere, più al proprietario, che all' vsufruttuario.

I *Nel lib. 8. del credito, nel disc. 68. è nel lib. 7. nel tit. de tutori, & amministratori nel disc. 16.*

La quarta ſpecie de beni, è quella, la quale conſiſte ne nomi de debitori, circa li quali, quando 14 ne ſia ſeguita l' eſazione, camina il medeſimo, che ſi è detto di ſopra del denaro contante, ouero in quel denaro che ſi ſia auuto per l' eſtinzione de cenſi, ò dè luoghi de monti mediante la reſtituzione del capitale; In caſo poi che l' eſazione non ſia ſeguita, potrebbe cadere il dubbio, ſe al proprietario ſpetti azione contro l' vſufruttuario all' intereſſe, quando per la negligenza di non eſigere, il debitore, il quale à ſuo tempo era idoneo, ſi ſia dopoi reſo impotente, in maniera che ſi poſſa dire, che il danno ſia nato dalla ſua negligenza; Et alle volte ſi è viſto metter in pratica tal pretenſione, la quale però non pare che abbia fondamento alcuno, poiche, ſe (conforme vn' opinione, forſe più riceuuta) anche l' erede grauato non è tenuto del proprio, per li nomi de debitori non eſatti, molto meno dourà eſſer tenuto l' vſufruttuario; E pure nell' erede vi è vna più potente ragione contro di lui à fauore de ſucceſſori, ciò è che egli è il ſolo amminiſtratore dell' eredità, la quale ſi dice totalmente commeſſa alla ſua fede, non eſſendoui altro, il quale vi ſi poſſa ingerire; Il che non camina nell' vſufruttuario, mentre al proprietario più che à lui dourebbono ſpettar le diligenze per l' eſazione; Anzi in ſtretta ragione, più il proprietario, che l' vſufruttuario,

può

può esercitare le azioni; Et anche perche il legatario deue auere il legato da mano dell' erede, il quale però deue imputare à se stesso, come se non abbia fatto anche lui le douute diligenze, ne può vn negligente, tacciar l'altro del medesimo defetto à suo comodo.

La quinta specie de beni, è di quelli, li quali di loro natura, e per necessità si consumano con l' vso, il quale non puol' auersi in altro modo, 15 che mediante il consumo; Come sono, grano, vino, oglio, & altre cose simili; Et in ciò camina di piano, che l' vsufruttuario sia tenuto restituirne il valore finito l' vsufrutto, il quale consiste nel comodo, che se n' hà dal prezzo in quel mentre che l' vsufrutto dura. L

L
Nelli disc. 53. e seguenti di questo titolo.

E se bene nel marito, il quale riceua in dote robbe simili, entra la questione, nella quale si hà qualche varietà d' opinioni, se debba restituire altretanta robba dell' istesso genere, ò pure il prezzo secondo che valeano nel tempo che l'ebbe, come si discorre nel libro sesto della dote; In questo caso però non entra tal difficoltà, attendendosi il valore del tempo, che l' vsufruttuario ebbe la robba.

E quelche si dice di questa sorte di beni, camina parimente nelle merci, & in quell' altri beni, 16 e supellettili di casa di poca durata, li quali con l' vso, di sua natura in breue tempo si consumano

totalmente;Quando però ſiano beni, li quali non coſtituiſcono vniuerſità, nè riceuono ſurrogazione, mentre ſe ne deue reſtituire il prezzo ſecondo il valore nel tempo che furono riceuuti; Purche dalle circoſtanze del fatto, non riſulti proua eſpreſſa, ò congetturale, che il teſtatore ne abbia voluto laſciare l'vſufrutto nell'isteſſa ſpecie, con l'obligo ſolamente di reſtituire quello che ſi trouaſſe in eſſere, e non fuſſe conſumato, ouero che la breuità dell'vſo, e qualche equità non perſuadeſſe il contrario. M

M
Nell'isteſſi luoghi di ſopra accennati.

La ſeſta ſpecie, è di quei mobili di perpetua, ò 17 molto lunga durazione, li quali dalli Giuriſti ſi dicono di ſolida, ouero di groſſa materia, ſiche per l'vſo,ſi vanno bene inuecchiando, e diminuendo di valore, mà non riceuono il total conſumo con l'vſo breue; Come per eſempio ſono li vaſi d'oro, d'argento, di rame, e di ferro, &c. Ouero mobili di legno, & anco ſtatue, pitture,librī, e coſe ſimili,Come ancora ſotto l'isteſſo genere cadono, gli arazzi,li parati di ſeta, ò di panno, trabacche, ouero cortine,padiglioni, e coſe ſimili di lunga durata,anche di tela;Et in queſte robbe l'obligo è di reſtituire le medeſime,ãcorche vn poco inuecchiate,ſenz'obligo di reſtituirne il prezzo,mà ſolamente dal proprietario ſi potrebbono pretender li danni, e intereſſi per la mala, & culpoſa cuſtodia, ouero per l'vſo immoderato. N

N
Nell'isteſſo luogo accennato di ſopra.

La

La ſettima,la quale è la più generale ſpecie di robbe, abile ad abbracciare tutte le ſuddette ſpecie di
18 mobili,li quali ſi ſono particolarmẽte conſiderati,ſi dice nel caſo che coſtituiſcono vn corpo vniuerſale ſiche vi entri la ſurrogazione in luogo di quelli, li quali ſi vendano, ò che vadano mancando, come per eſempio ſono li fondachi, di drappi, e panni,ò di altre mercanzie, ouero altre botteghe di drogherie,e di ſpeziarie, & in ſomma che ſiano negozij formati, li quali coſtituiſcano vniuerſità; Ilche conuiene anco alli denari contanti & alli nomi dè debitori, li quali ſtiano in trafico, & in negozio; Come ſono le ragioni bancarie, & anco può applicarſi all' arte ò negozio del campo,e coſe ſimili
19 Atteſoche,queſte robbe,ancorche mobili,non vanno conſiderate per ſe ſteſſe, mà ſi dicono auer natura di ſtabili fruttiferi, almeno finti, & intellettuali, ſiche poſſono cadere ſotto il contratto della locazione, e conduzione, con vn' annua penſione. O

O *Nell'iſteſſi luoghi accennati*

Quindì s' inferiſce, che il loro prezzo ſi dice anche fruttifero,e che produce quegl'intereſſi,ò frut-
20 ti, li quali ſi dicono recompenſatiui, ſecondo la diſtinzione che ſi dà nel libro ſeguente dell' vſure.

In queſte vniuerſità, l' vſufruttuario aurà l'ob-
21 ligo della buona,e della diligente amminiſtrazione e del-

e della ſurrogazione delle noue merci, in luogo di quelle che ſi vanno eſitãdo, conſeruãdo il negozio nel ſuo eſſere, in quella maniera che ſi dice obligato à ſurrogar gli alberi, e le viti nelli poderi, conſiſtendo l' vſufrutto nell' vtile che il negozio porta, per il quale, (come ſi è detto) ſi ammettono gl' intereſſi, ouero li frutti recompenſatiui.

22 L'ottaua ſpecie, è di quelle robbe, le quali ſi dicono ſemouenti, che ſono gli animali; E queſta ſpecie parimente ſi diſtingue, in quelli animali, li quali coſtituiſcono vna vniuerſità, cioè grege, & armẽto, il quale ſia atto alla durazione & alla perpetua cõſeruazione mediãte la ſurrogazione delli loro parti ò feti in luogo de mancamenti, che però entrarà il medeſimo che ſi è detto de fondachi, e di altre mercanzie.

Quando poi ſi tratti d'animali, li quali non co-23 ſtituiſcono vniuerſità conſeruabile, con la ſurrogazione, ò renouazione de'loro parti, come ſono i boui aratorij, li caualli di carrozze, le carrette, e ſimili; Et in tal caſo, parimente ſi diſtingue, ſe ſiano deſtinati alla cultura, ò all' vſo de' poderi, de quali ſi ſia laſciato l' vſufrutto, ò pure vengano conſiderati per ſe ſteſſi per il loro vſo; Atteſoche nel primo caſo vanno conſiderati come iſtromenti di quel fondo, ò podere, e per conſeguenza l' vſufrutuario aurà l' obligo della ſurrogazione

ne ſecondo l' vſo del paeſe, per laſciare li poderi in quello ſtato; nel quale li riceue.

Mà nell' altro caſo, ſi ſcorge qualche varietà d' opinioni, atteſoche alcuni credono che vi entri l'obligo di reſtituire il prezzo, àſomigliãza di quelle robbe mobili, che ſi conſumano con l' vſo; Et altri che vadano regolati conforme quei mobili, che ſono di qualche durazione, ſiche ſolamente, s'inuecchiano, ò ſi deteriorano, ouero col tempo mancano, in maniera che non vi ſia altr' obligo, che di reſtituire quelche ſi troua; E queſta ſeconda opinione pare forſe la più probabile; Benſi che la più vera ſi crede quella, che la deciſione ſi deue regolare dalle circoſtanze del fatto, dalle quali ſi caui la veriſimil volontà del diſponente. P

P *Nel diſ. 54. di queſto titolo.*

Tutto ciò che ſi è detto à beneficio dell' vſu-
24 fruttuario circa i beni mobili, ò ſemouenti, cioè che non ſia obligato ad altro, che à reſtituir le medeſime robbe, come ſi trouano, e non al prezzo; Camina nel caſo, che l' vſufruttuario ſi ſia ſeruito delle medeſime robbe all' vſo deſtinato, e con la douuta moderazione da buon padre di famiglia, conforme ſi è detto in maniera che il mancamentonon ſia effetto del caſo, ma della colpa, per la quale ſarà tenuto alli danni, & intereſſi cioè quanto importa la colpa.

Se

Se poi l'vsufruttuario vẽdesse le medesime robbe, in tal caso sarà tenuto à restituire al proprietario, 25 tutto quel prezzo, che n'aurà ritratto, senza che possa dire di volere pagare solamente quel prezzo, che la robba verisimilmente valerebbe nel tempo, che si deue far la restituzione, come inuecchiata, ò diminuita dall'vso, mentre ciò non s'ammette, nell'istesso modo che si dice nel libro sesto della dote, circa quei beni mobili, che per l'vso domestico si danno in dote, li quali in alcune parti d'Italia si dicono corredo, ouero accõcio ò con altro vocabolo simile, alla restituzione delli quali il marito è obligato così consunti, come si trouano; Et anche nel libro decimo de fidecommissi, in proposito di quello, che si dice dell'erede grauato che non sia obligato à restituire i beni mobili, se non in quello stato che si trouano, ò pure, di nõ hauerne obligo alcuno, quando sia passato tanto tempo, che secondo la loro qualità, si debbano presumere già consunti dall'vso; Attesoche tutto ciò noncamina, quando, ò il marito, ouero l'erede grauato, vendesse le robbe, mentre sarà debitore del prezzo.

Quanto alle ragioni, & alle preminenze incorporali annesse alli beni, de quali si abbia l'vsufrutto; 26 Come sono, le facoltà di nominare, e di presentare, & anche la giurisdizione, con altre prerogatiue, e pre-

e preminenze, queste spettano all' vsufruttuario, e non al proprietario, conforme se ne discorre nel libro decimo terzo, nel titolo del' iuspatronato, in occasione di trattare della facoltà di di presentare, e di godere altre preminenze patronali.

*

CAPITOLO SETTIMO.

Dell' vſo.

SOMMARIO.

1 *CHe queſta ſeruitù dell' vſo ſia rara.*
2 *A che fine ſi ſuol trattare dell' vſo.*
3 *Della regola generale nell' vſo, che camina come l' vſufrutto.*
4 *In che coſa differiſcano.*
5 *Che coſa ſpetti all' vſuario.*
6 *Quando ſia vſo, e quando ſia vſufrutto e come queſta materia ſi deue regolare.*

CAP. VII.

DI questa specie di seruitù dell' vso, si può forse dire, che in pratica, non sia in vso; Attesoche tutte le questioni forensi, si restingono all' vsufrutto, ouero all' abitazione, che si sogliono dalli testatori lasciare alle moglie, ouero alli parenti, ò agli amici, & alli seruidori, attesoche il lasciare l'vso solamēte è vna cosa molto rara, eccetto quādo si trattidi robba mobile infruttifera, alla quale di sua natura conuenga l' vso solamente, e che fusse abile alla conseruazione; Come sono, le librarie, le statue, le iitture, gli arazzi, & altri parati, e cose simili, che se ne suol lasciar l' vso; E quanto à gli stabili, qualche volta (ancorche di raro) si sente questo termine in quell' vso, che si lascia delli giardini, e delle ville di pura delizia; Che però questa materia dell' vso proprio, che cosa importi, & à che si restringa, suol' esser più tosto trattata in occasione delle gabelle, e delle dogane, e di altri pesi, da quali per disposizione di legge variamente praticata, secondo i costumi de paesi, si sogliono eccettuare quelle robbe, che seruano per vso proprio, peril-

che cadono le diſpute, che coſa importi queſt' vſo proprio.

Pure quando di ciò occorreſſe trattare, la regola generale diſpone, che con tutti quei modi, con
3 li quali ſi coſtituiſce, ò ſi acquiſta l'vſufrutto, ſi conſtituiſce ancora e ſi acquiſta l'vſo; Come anche cō tutti quei modi, nè quali termina l' vſufrutto, termini anche l' vſo.

Notabile però è la differenza trà l' vno e l' altro, mentre l' vſufruttuario ottiene tutti i frut-
4 ti, ancorche eccedenti il ſuo vſo, e quelli può donare, ò cōcedere, ò vēdere come gli pare, ſtante che la proibizione della legge conſiſte ſolamente nel vendere, ò nel cedere la ſoſtāza di eſſo vſufrutto, cōforme di ſopra ſi è accennato; ſiche può de beni ſeruirſi ad vſo di padrone, purche non corrompa, nè alteri la proprietà.

Et all' incontro, l' vſuario non può fare coſa alcuna delle ſuddette, ottenendo dal fondo tanto frutto quanto biſogna per l' vſo cotidiano pro-
5 prio, e della ſua fameglia, e di poter ſtare nel fondo moderatamente, in maniera che non dia incomodo al padrone, nè agli operarij; E ſe ſi tratta di poderi vrbani, potrà valerſene per vſo proprio, e per la ſua fameglia, mà nō già potrà introdurui eſtranei, cō affito, ò cōdonazione, ò ceſſione, cōcedēdoſi appena (come la legge dice) alloggiarui vn' amico; Come ancora, quando ſi tratta di pecore, ò

di

di animali ſimili, dice la legge, che non potrà pretendere, nè caſcio, nè latte, nè lana, nè agnelli, ò capretti, mà che l' vſo poſſa giouare, per ingraſſagli ì campi con la ſtercorazione.

Bensì che oggidì in pratica queſte coſe meritano d' eſſer ſtimate freddurre; Che però ſeruono
6 ſolamente per iſtruire i giouani nelle ſcuole, mentre in pratica, ſenza badare alle formalità delle parole, biſogna cercare la veriſimil volontà del diſponente, e di che abbia voluto intẽdere; Et in ciò conferiſce molto la qualità della perſona, à fauore della quale ſi ſia fatta tal diſpoſizione; Atteſoche, conforme la diſpoſizione fatta ſotto la parola di vſufrutto, ò vſufuttuario, può importare anche la proprietà, & il dominio pieno, per l' eſpreſſa, ò congetturata volontà del diſponente; Et all' incontro per l' accennata conſuetudine di Bulgaro, l' iſteſſa parola vſufrutto, ò vſufruttuario, puol' importare ì ſemplici alimenti; Così non implica che per la medeſima preſunta, ò congetturata volontà, la parola vſo, poſſa ſignificare l' vſufrutto, atteſoche li diſponenti, particolarmente, quando ſiano idioti, ò donne, & anco letterati, mà in altre ſcienze, non facilmente ſanno, ò penſano à queſte ſottigliezze legali; E per conſeguenza, ſarà parte del giu-

dice

dice prudente, dalle circostanze del fatto cercare questa verisimil' volontà, auendo principalmente auanti gli occhi quella regola, la quale tanto frequentemente si accenna, e la quale in tali questioni di volontà, deue esser la guida, e la tramontana de giudici, cioè che non si deue stare sù la formalità delle parole, mà si deue attendere la sostanza della verità.

*

CAPITOLO OTTAVO

Dell' Abitazione.

SOMMARIO.

1 *QVali regole, ò questioni cadano in questa seruitù dell' abitazione.*
2 *Di più casi che bisogna distinguere.*
3 *Che cosa importi la vera abitazione.*
4 *Che cosa importi la facoltà di abitare.*
5 *Come si debba assignare l' abitazione.*
6 *Le officine, e le altre stanze basse necessarie, vanno con l' abitazione.*
7 *Se l' erede possa assegnare l' abitazione in altra casa.*
8 *Del legato di douer' alloggiare, e riceuer in villa, ò in casa qualche personaggio.*

CA-

CAP. VIII.

1 Vtto quello, che tanto circa la costituzione, ouero l' acquisto, quanto circa la terminazione, si è detto di sopra nell' vsufrutto, e nell' vso, con le medesime regole generali, camina nell' abitazione, senza differenza] alcuna, entrando egualmente la medesima limitazione, quando la volontà del disponente fusse in contrario, così circa la terminazione, come circa la restrizione; Che però in questa seruitù dell' abitazione, le questioni, le quali cadono in pratica, riguardano solamente il modo di abitare, & anche se ciò porti facoltà di farui abitar' altri in suo luogo, per via di affitto, ò di donatiuo, e se porti proibizione all'erede, ò ad altro proprietario, di poterui abitar lui, ò d' introdurui altre persone, ò di poter vendere la proprietà.

Per chiarezza dunque di tali, e simili questioni, nelle quali pare, che si scorga qualche varietà trà Giuristi, bisogna riflettere alla distinzione di più 2 casi diuersi, senza la quale, molto facilmente si pigliano degli equiuoci; Che però vanno considerati trè casi.

Il

Il primo è quando ſemplicemente ſi laſcia, ò ſi dona l'abitazione d' vna caſa, ſenz' altra eſpreſſione, ò reſtrettiua; Il ſecondo, quando ſi concede facoltà à qualche perſona di poter' abitare nella caſa del teſtatore, conforme più frequentemente ſuole portare la pratica nelle diſpoſizioni de' mariti à fauore delle loro mogli; Et il terzo quando ſi mette peſo all' erede, che debba in alcuni tempi, ouero in alcune occaſioni riceuere, ò alloggiare in caſa, ò in villa qualche perſonaggio, come per lo più accade, quando il medeſimo teſtatore era ſolito farlo in vita.

Nel primo caſo, propriamente ſi dice ſpettare la ſeruitù dell'abitazione, la quale fraterniza molto coll'vſufrutto, e quaſi importa l' iſteſſo, atteſo che la caſa, nella quale ſi ſia laſciata l' abitazione, ſi puol godere tutta à ſuo modo, con introdurui quelle perſone che gli piaccia, & anche ſi può affitare ad altri, nè il proprietario può pretendere di poterui abitar' egli aſſieme, ouero di auerui altra participazione, ſe non quando il teſtatore l' ordinaſſe.

3

Mà nel ſecondo caſo, all' incontro, non importa formal ſeruitù, conforme importa nell'antecedente, dicendoſi d' importare ſolamente vna facoltà di abitare, meramente perſonale, con la ſua ſolita conueniente fameglia, ſenza poterla affitare, ò in altro modo concedere ad altri, e

4

ſenza poter proibire al proprietario, che egli non vi abiti, quando la caſa fuſſe capace, e che per legge d' oneſtà, e di conuenienza, poſſa ſeguire l' abitazione dell' vno, e dell' altro.

Quindi ſiegue, che queſta queſtione ſia più di fatto, che di legge, e che però non poſſa daruiſi vna regola certa, e generale, dipendendone
5 la determinazione dalle circoſtanze particolari del fatto, le quali vanno conſiderate ad arbitrio del giudice, dal quale ancora depende il vedere, e decidere il modo di aſſegnare l' abitazione congrua, e proporzionata al decoro della perſona, e della ſua fameglia, con le officine neceſſarie, le quali vanno inteſe ſotto il legato, ancorche queſto (trattando dell' abitazione della perſona) parlaſſe ſolamente di appartamenti, ò ſtanze nobili, atteſo che tal'eſpreſſione (conforme li Giuriſti dicono) s' intende demonſtratiua, non già
6 taſſatiua, mentre ſenza l' altre ſtanze di fameglia, e le officine, non ſi potrebbe ottenere l' effetto della diſpoſizione, e per cōſeguēza entra la regola vera, e riceuuta, che quando ſi concede qualche coſa, s' intendono concedute tutte quell' altre coſe, ſenza le quali la conceſſione reſterebbe inutile, ſiche non potrebbe hauere l' effetto ſuo.

Dalle circoſtanze del fatto, parimente dipende il vedere, & il giudicare quello, di che in pra-
7 tica occorre ſpeſſe volte dubitare, ſe per eſempio
vn

vn ſignore ſolito abitare nel ſuo palazzo, laſciaſſe alla ſua moglie vedoua, ouero à qualche parente, l'vſo d'vn'appartamento, ouero di alcune ſtanze, ò pure (come frequentemente occorre) laſciaſſe le ſtanze in vita anche cō l'vſo della cucina, nella maniera, ch'egli era ſolito dare ad alcuni ſeruitori, ò famigliari; Se, volendo l'erede ſeruirſi di tutto il palazzo per ſe ſteſſo, oueramente per affittarlo, poſſa offerire alli legatarij vna caſa competēte, ouero ſtanze ſimili in altra caſa, cō la medeſima proporzione; ò pure che poſſa il legatario pretendere di voler' iui preciſamente l'abitazione; Et in ciò, più probabilmente la regola aſſiſte all'erede contro del legatario, quando il motiuo naſca da giuſta, è da ragioneuole cauſa, e non ſia per capriccio, ò emulazione, che però il tutto ſtà rimeſſo all'arbitrio del giudice, da regolarſi dalla qualità, e dalle circoſtāze del fatto. A

A
Di tutte le coſe ſuddette ſi tratta in queſto libro nelli diſ. 65. è due ſeguenti.

E nel terzo caſo, la difficoltà ſuol cadere, ſe quell'alloggio ordinato dal teſtatore all'erede, ſi
8 poſſa cōmettere ad vn'altro, al quale ſi vendeſſe la villa, ouero la caſa, nella quale tale alloggio ſi deue fare, ò pure poſſa il legatario impedirne la vendita, col dire di voler' eſigere queſt'atto d'oſſequio ordinato dal teſtatore, dal medeſimo erede, e non da altri, ſecondo il caſo ſeguito, del quale ſi diſcorre nel teatro. B

B
Nel detto diſ. 65.

Et in ciò nō ſi può dare vna regola certa, e ge-

nerale, dipendendo la decisione dalla qualità delle persone, e dalle circostãze del fatto, conforme nell' suddetto luogo si accẽna; Che però non è punto il quale facilmente si possa moralizare per i nõ professori, alla capacità de quali si stima bẽ proporzionata la ragione iui assegnata, cioè, che quãdo si tratta di personaggi in tal caso l' alloggio importa più tosto vna onoreuolezza di chi lo fà, che il comodo di chi lo riceue, e per conseguenza quel personaggio riceuerà quest'ossequio dall'erede di vn suo amoreuole, il quale era solito farlo in vita, mà non lo riceuerà da vn estraneo, men grato, ouero che non sia stimato meriteuole di questa onoreuolezza; Che però si dourà cõsiderare, se questa ragione si adatti ò nò al caso, del quale si tratta.

CAPITOLO NONO.

Delle ſeruitù reali vrbane; E particolarmente, della facoltà di poter' impedire il vicino, che non poſſa fabricare nel ſuo, & eleuar più in alto la propria caſa, e li proprij muri.

SOMMARIO.

1 *SI diſtingue trà la fabrica nel proprio, & in quello del vicino.*
2 *Ogn'vno può alzare nel ſuo quanto gli pare, ancorche pregiudichi al vicino.*
3 *Quando vi ſia l'emulazione.*
4 *Che non ſi poſſa fabricare all' incontro dè Monaſterij di Monache.*
5 *Se camini l'iſteſſo ne Conuenti dè Frati.*
6 *Se ſi poſſa l. uar l' aſpetto del mare.*
7 *Se le ſcale ſiano in ciò priuilegiate, ò pure s' intenda delle ſcuole.*
8 *Del priuilegio dell' are da triturar' il grano.*
9 *Non ſi può fabricare in pregiudizio del benefattore.*

Delle

10 *Delle due ſorti di ſpazij trà l' vn' edificio, e l' altro.*

11 *Dello ſpazio maggiore delli dodici piedi.*

12 *Dell' altro di due piedi.*

13 *Della differenza trà l' vno ſpazio, e l' altro.*

14 *Si deuono attendere gli ſtatuti, ò conſuetudini dè luoghi conuicini.*

15 *Dell' impedimento di fabricare che ſi può dare al vicino per cauſa di ſeruitù.*

16 *La ſeruitù non ſi preſume, mà ſi deue prouare.*

17 *Delli modi con li quali ſi acquiſta.*

18 *Se il patto ſia perſonale, ò reale.*

19 *Se baſti il ſolo paſſaggio del tempo.*

20 *Che coſa ſi ricerchi per la preſcrizione.*

21 *Delle difficoltà che corrono nella preſcrizione.*

22 *Sarà errore il ricorrere alla preſcrizione, mà ſarà meglio ricorrere alla proua preſunta.*

23 *Quali ſiano le preſcrizioni ſufficienti.*

24 *Si può fabricare, benche ſi tolgano i lumi.*

25 *Della prouiſione che dà la legge à fauore di chi vuol fabricare.*

26 *Che le fabriche già fatte anco attentatamente, non ſi ſogliono demolire, e della ragione.*

CA-

CAP. IX.

ESSENDO queste differenze, che nascono trà vicini, sopra le nuoue fabriche, di due specie, L' vna cioè, quãdo il vicino voglia fabricare sopra il muro, ò sopra il suolo proprio; E l'altra. quando voglia fabricare nel muro comune; Quindi, per la notabile differenza, che si scorge trà l' vno, e l' altro caso, per maggior chiarezza della materia, e per fuggire quelli equiuoci, che sogliono frequentemente nascere dal cõfõdere questi due casi, li quali trà loro sono molto diuersi, si tratta primieramẽte della prima specie, cioè della fabrica nel muro, ò nel suolo proprio; E poi si tratta di quella che si faccia sopra il muro comune, ouero che sia solamente diuisorio.

In questo primo caso dunque della fabrica nel muro proprio; La regola generale assiste à quello, il quale vuol fabricare, attesoche ciascuno può (come li Giuristi dicono, per vn modo di parlare) alzare la sua casa fino alle stelle, ancorche ciò porti pregiudizio al vicino, con priuarlo di maggior lume, ò di maggior beneficio di vista, ò di amenità d' aria, ò pure delli venti salubri oue-

oueramente, che ſe gli cagioni ſoggezione di proſpetto, ò d'introſpetto nella ſua caſa, ò nel cortile, ò in altre parti, poiche quando ciò non ſi faccia ad emulazione, mà per proprio vtile, e beneficio, queſto ſi deue attendere, ſenza badare al danno cõſecutiuo, che ne riſulti al vicino, in maniera che, circoſcritta quella proibizione, la quale naſceſſe da ſeruitù coſtituita, ouero da ſtatuto, ò da conſuetudine del luogo (conforme di ſotto ſi dirà), le queſtioni le quali ſopra ciò caſcano, riguardano il punto dell' emulazione, al motiuo della quale, per lo più ſogliono ricorrere i vicini per impedire queſte nuoue fabriche.

Mà in ciò parimente, la regola aſſiſte à chi vuol fabricare nel ſuo, cioè che l' emulazione in dubbio non ſi preſume, mà ſi deue prouare da chi l'allega; E quando ſi proui, ò nò, ſi ſtima punto più di fatto, che di legge, che però non vi ſi può dare vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caſo, dipendendone la deciſione dalle circoſtanze particolari del fatto, trà le quali, la principale è quella, che ſi deue auer riguardo all'vtile, che ne riſulta all' edificante, & al danno che ne riſulta al vicino, atteſoche, quando non vi ſia vtile in modo alcuno, ouero che quello, auendo riguardo alla ſpeſa della fabrica, ſia molto poco; Et all' incontro il danno dell' altro vicino ſia grande; in tal caſo ſi preſume che ſi faccia ad emulazione.

3

Ben-

Bensì che questa è vna semplice presunzione di legge, la quale si esclude con la proua contraria, non solamente espressa, mà anche presunta; Che però (conforme si è detto) non vi si può dare vna regola certa, dipendendo il tutto dalle circostanze indiuiduali di ciascun caso.

A questa regola (prima di venire al particolare della limitazione che risulta dalla seruitù acquistata per l'altro vicino di non potersi fabricare più in alto) li Giuristi danno diuerse limitazioni, le quali presuppongono, che nascano dalla disposizione della legge.

La prima delle quali, e la più frequente, è quella à fauore dè monasterij di monache, cioè che nõ si possano le case à quelli vicine alzare, è faruisi altra innouazione, dalla quale possa risultare aspetto, ò introspetto, attiuo, ò passiuo, in maniera che le monache possano esser viste, da secolari, li quali abitino nelle case, ouero che loro possano vedere quelche dà secolari si faccia, per lo scandolo che ne possano concepire, ò che in altro modo si pregiudichi all' aria, ò à qualche aspetto grato, per sollieuo di quelle, le quali stãno carcerate in vita, ouero che se gli impediscano ì venti salubri, ò che in altro modo si potesse pregiudicare alla clausura, & all' onestà loro.

E se bene sopra ciò li Dottori antichi caminano ragioneuolmente con qualche circonspezione, di-

ſtinguendo ſe il monaſterio ſia più antico delle caſe del vicino, ouero più moderno, quaſi che queſto priuilegio habbia ſolamente luogo quando il monaſtero ſia più antico, ouero che almeno tal priuilegio ſi debba praticare in ſuſſidio, quando non ſi poſſa in altro modo prouedere, ò rimediare, mentre ſe ſi può rimediare per parte di eſſo monaſterio, con alzare maggiormente le ſue muraglie, ouero ſi può in altro modo prouedere, non pare di douere d'impedire la libertà e la comodità dè vicini nelle proprie caſe; Nondimeno per lo zelo dell'oneſtà de monaſterij, la pratica de ſuperiori eccleſiaſtici pare che ſia in contrario; Per quella congrua ragione, che non ſi debbano le monache, le quali viuano in perpetua clauſura, reſtringere in modo che ſi tolga loro il beneficio dell'aria, e dè vēti ſalubri, ò di qualche aſpetto grato per loro ſollieuo; Che però ſopra ciò non vi ſi può dare vna regola certa è determinata, applicabile ad ogni luoge & ad ogni caſo, dipēdendo la deciſione dalle circoſtanze particolari di ciaſcun caſo, e particolarmente dall' vſo dè paeſi, e dalla qualità dè ſiti. B

B *Nel diſc. 18. e ſeguenti di queſto titolo.*

5 Cade la diſputa ſe il medeſimo priuilegio conceduto alli monaſteri di monache, debba concederſi anche alli monaſteri, e conuenti de maſchi religioſi, ouero à collegij, & à ſeminarij, e nè tempi decorſi è ſtata vna gran queſtione; Però oggidì

pare

pare che sia riceuuta l'opinione negatiua per la regola, da limitarsi solamente quando le circostanze particolari del fatto persuadano diuersamente, per lo scandalo che ne potesse nascere, al quale non si possa in altro modo ouuiare; Et in questo caso camina bene la sudetta considerazione che tal priuilegio sia sussidiario, e quando non si possa in altro modo rimediare per parte di esso monasterio, ò conuento, per la notabil diuersità trà i Religiosi, e le monache; Attesoche queste sono in vna perpetua clausura, ne possono prendere aria altroue, come possono quelli; Pure come si è detto, è questione di fatto e di arbitrio, da decidersi, non solamãte cõ le regole legali, mà anche cõ le prudẽziali secondo l'vso dè paesi, conforme più pienamente si discorre nel teatro in questo medesimo titolo. C

C *Nelli disc. 1. & 22.*

L'altra limitazione (secondo l'opinione d'alcuni) è quando dalla nuoua fabrica, si leuasse al vicino l'aspetto del mare, col fondamento di vna certa costituzione di Zenone Imperatore; Attesoche se bene questa è locale per la Città di Costantinopoli, nondimeno si presuppone che sia stata stesa à tutti gli altri paesi.

6

Questa limitazione però si crede che non abbia fondamento probabile, per diuerse ragioni accennate nel Teatro in questo medesimo titolo,

 doue

doue inpropoſito ſi tratta di queſto punto, e particolarmente per il comun' vſo contrario; Et ancora perche queſta coſtituzione non è nel corpo della legge, ſecondo l' edizione antica, riceuuta, mà è ſtata poſta dà alcuni profeſſori di erudizione con priuata autorità in alcuni Codici moderni, che però non hà forza di legge, conforme iui più diffuſamente ſi diſcorre. D

D
Nel diſc. 1. di queſto titolo.

La terza limitazione ſi dà per alcuni, quando la nuoua fabrica pregiudicaſſe al lume della ſcala della caſa del vicino, quaſi che la ſcala ſia priuilegiata più dell' altre ſtanze; Però più probabilmente ſi crede che queſto ſia vn' equiuoco, originato da error di ſtampa di Dottori antichi, mentre ciò non hà fondamento alcuno, nè di legge, nè di ragione, eſſendo più probabile che queſta tradizione ſia originata dal priuilegio delle ſcuole, e non delle ſcale per il beneficio publico, che ſi ſcorge nelle ſcuole che però ſe gli dà queſto priuilegio per la ragione, che l' vtilità publica, deu' eſſer preferita alla priuata; E tale pare che ſia l' vſo più commune. E

7

E
Nel diſc. 13. di queſto tit.

Danno altri la quarta limitazione, quando la noua fabrica impediſca il vento all' ara da battere il grano, & altre biade; Mà parimente, ciò contiene vn' equiuoco di quei ſciocchi Collettori, li quali ſenza diſcorſo, e ſenza ratiocinio alcuno, camina-

8

mina-

minano ſolamēte con la ſola lettera delle leggi, ò delle dottrine,mentre dentro le Città,ouero dētro i luoghi abitati non ſi dà l'vſo di queſte are; Che però queſta limitazione non è adattabile agli edificij vrbani, mà ciò cade nelle ſeruitù ruſtiche, e ne poderi deſtinati all'agricoltura, atteſo che, ſe il padrone del podere contiguo vorrà fabricare qualche caſa per vſo de coloni, ò per ſua dilettazione, hà campo franco di farlo in altri luoghi, nè importa molto,cheſſi faccia più invn luogo,che nell'altro; Cheperò ragioneuolmente ſi può impedire, che ciò non ſegua, in maniera che cagioni il ſudetto effetto pregiudiziale all'ara del vicino, perche ſarebbe vna ſpecie di malignità.

La quinta limitazione ſi crede quella, che riſulta dal motiuo della gratitudine, ouero di vna congruenza molto ragioneuole, cioè, che quel vicino il quale vuol fabricare, abbia auuto quel ſito, ò quella caſa più baſſa per donatiuo, ò per altra conceſſione fattagli dal padrone della caſa iui adiacente, in pregiudizio della quale il conceſſionario vi voglia far la nuoua fabrica, per la probabil ragione, che ſarebbe vna manifeſta ingratitudine; Et ancora perche la veriſimil'intenzione del donante,ò del concedente ſia ſtata di concedere quell'edificio,ouero quel ſito, in quel modo che ſtaua, non eſſendo veriſimile che eſſendone egli padrone, e potendo

9

in-

tal modo afficurarfi che niuno gli poffa alzar fabrica pregiudiziale in faccia, abbia voluto concederlo con tal facoltà; Benfi che ciò può riceuere alterazione dalle circoftanze del fatto, le quali efcludano quefta prefunzione. F

F Nel dif. 1. e 2 di quefto lib.

La fefta limitatione, ò moderazione che rifulta dalla legge comune, è quella che non proibifce la 10 facoltà di fabricare, mà conftringe à lafciare vna certa diftanza dalla cafa, ouero dall'edificio del vicino, il che fi ritroua dalla legge ftabilito in due modi; Vno cioè dello fpazio di dodici piedi trà l'vn'edificio, e l'altro, come fpazio competente per il lume, e quefto è prefcritto nella detta Coftituzione di Zenone Imperadore, della quale fi è parlato di fopra in occafione dell'afpetto del mare; E l'altro è lo fpazio di due piedi, il quale fi troua ftabilito in alcune leggi più antiche inferite nel corpo delle medefime leggi, fecondo l'antica, e la riceuuta edizione.

Quefte due forti di fpazio però, fono trà loro diuerfe, attefo che quella più larga delli dodici 11 piedi hà luogo nelle fabriche, le quali fi facciano dirimpetto trà l'vna cafa, e l'altra, cioè trà le due facciate, in ciafcuna delle quali fiano le fineftre, accioche ognuna abbia lume fufficiente; Et ancorche la fudetta Coftituzione di Zenone (conforme fi è accennato di fopra) non fia nelli Codici dell'antica, e riceuuta edizione, fi-

che

che non abbia forza di legge ; Nondimeno in questa parte, per gli statuti, e per le consuetudini de luoghi, in pratica pare comunemente riceuuta, con qualche alterazione di spazio maggiore, ò minore, secondo li costumi de' paesi, e la qualità de siti, per esser fondata nella ragione naturale, e nell'vso comune per l'vmano commercio, e per la vita ciuile. G

G
Nel disc. 2. di questo libro.

L'altro spazio di due piedi, il quale legalmente si dice intercapedine, camina nelle parti laterali di due case, in maniera che tale spazio
12 non serua per vso delle fenestre, e de lumi, ma solamente per vna distinzione trà l'vna casa, e l'altra, per toglier le questioni, le quali sogliono nascere sopra la comunione de' muri laterali, ouero sopra l'appoggio de traui, e di altri cementi per i tetti, e per i solari, come de fatto si vede in Roma in molte case antiche, le quali sono in siti ignobili, siche non hà portato il caso, di rinouarle, e di ridurle alla migliore architettura moderna, essendoui molte di queste intercapedini, appunto secondo il suddetto spazio legale.

L'vso moderno però più comune, in tutte le fabriche, con molta ragione le hà bandite, essen-
13 do veramente vna cosa molto sciocca, la quale non serue per altro, che per cagionare mal'aria, e per fare vn ridotto di sporchizie, & anche di

pre-

pregiudicare al publico ornato. H

H
Di queste intercapedini si fà menzione nel disc. 5. e 15. di questo titolo.

Quindi nasce, che in pratica non si sentono più questioni sopra questo spazio trà le parti, ò muri laterali, mà bensì sopra l'altro maggiore, il quale necessariamente, quando anche non lo dicesse la legge, si richiede nelle parti anteriori, che diciamo di facciata, nelle quali per natura dell'edificio, sono le finestre, per pigliar' aria, e lume, non potendosi viuer senza queste e non essendo ragioneuole che vno sia sepelito in casa, e sia costretto à viuere con il lume di candela anche di mezzo giorno. I

I
Nel dis.9. di questo titolo.

E quindi nasce che non si dia luogo, ò paese nel quale, ò per statuto, ouero per consuetudine 14 sopra ciò non si sia prouisto; E quando manchi tal prouisione, si deue ricorrere agli statuti, ouero alle consuetudini dè luoghi vicini, per interpretazione de quali, puol ben seruire la detta Costituzione Zenoniana, ancorche veramente non abbia forza di legge, conforme di sopra si è detto, che però non vi si può dare vna regola certa, e generale. L

L
Nel detto dis. 2. & in altri di questo tit.

L'vltima limitazione, la quale più frequen- 15 temente dà occasione di disputare, è quella che fà più al proposito di questa materia, cioè quando il vicino, il quale vuol impedire la noua fabrica, pretende d'auer' acquistata questa seruitù contro l'altro vicino di non poter fabricare più in alto,

ne

ne di poter' far' altra innouazione pregiudiziale alla sua casa.

Questa seruitù non si presume, poiche (conforme di sopra si è accennato) la regola assiste 16 alla libertà di poter fare nel suo quelche gli piace, e d' inalzar la sua casa fino alle stelle, che però è peso del vicino, il quale l' allega di prouarla concludentemente per quei modi, con li quali dispone la legge che la seruitù si acquisti. M

M *Nelli detti disc. 2. 3. & 5. & in altri.*

Li modi d' acquistarla sono quei medesimi, per i quali si puol acquistare ogni altra sorte di 17 robba e nell' istesso modo, che si è detto di sopra dell' acquisto dell' vsufrutto, cioè, ò per contratto, e per altri atti trà viui, ouero per vltima volontà; E quando concorra questo modo, che sia chiaro, non occorre gran disputa, la qual cade solo nelle cose dubbie; Eccetto se cadesse la difficoltà se il patto di nõ fabricare, ò di fare altra innouazione, fusse personale in grazia d' vna personà solamente che fusse padrona della casa, in maniera che non 18 giouasse al suo successore vniuersale ò particolare, siche non si possa dire seruitù reale, ò prediale; Et in ciò non si può dare vna regola certa, e generale, non essendo punto di legge, ma di fatto, dalle circostanze del quale risulta la decisione.

Quando poi cessi questo titolo esplicito, mà 19 si pretenda che la seruitù si sia acquistata per via di prescrizione, la quale risulti dalla lunga osser-

uanza, ò possesso per il tempo passato, e sopra di che cadono quasi tutte le questioni le quali in questa materia si disputano; In tal caso certa cosa è, che il solo passaggio del tempo, ancorche antichissimo, à questo effetto non basta, atteso che, il fare vna fabrica nuoua ò alzarla più del solito, presuppone che per il tempo passato non vi sia stata, siche la suddetta regola, la quale assiste alla libertà, resterebbe frustratoria, nè mai si verificherebbe.

Et ancora perche essẽdo in libera facoltà del padrone di vna casa, ò sito di fabricarui, ò nò, secondo che richiede il suo bisogno, ò la sua comodità; Quindi resulta la regola, che quelle cose, le quali sono di mera facoltà, mai si prescriuono; Come anche per l' altra regola legale che il solo tempo non è abile ad indurre, nè à togliere alcuna ragione.

Quindi però nasce, che quando, si camina per via di prescrizione, vi si ricerca quella circostanza essenziale, la quale generalmente viene stimata necessaria in tutte le ragioni incorporali, e facoltatiue, cioè che si tenti l' esercizio della ragione ò azione, e che l' altra Parte l' impedisca, con l' espressa contradizione, alla quale sussegua vn' aequiescenza per tempo lunghissimo, attesoche quando non vi concorra scusa di giusto impedimento, in tal modo nè risulta la prescrizione.

20

Mol-

Molto rari però ſono i caſi, nelli quali per via di preſcrizione ſi ottenga queſt' intento, non ſo-
21 lamente per la difficoltà di ben concludere i ſudetti requiſiti, mà anche per la deduzione dè tempi che la legge concede, dell' età pupillare, ò di altri impedimenti, & anche per la reſtituzione in integro, la quale per capo d' ignoranza, ò per altra giuſta cauſa, con facilità è ſolita concederſi contro la preſcrizione; Opure che ſi tratti di ſucceſſore independente, al quale non abbia poſſuto pregiudicare la negligenza del predeceſſore, con altri ſimili rampini, li quali con facilità ſi ammettono, mentre queſto rimedio dalla legge viene ſtimato odioſo. N

N *Nel tit. delle alienazioni, e contratti nel diſc. 3. e nel tit. del credito nel diſc. 129. e nel tit. degiudizij, nel diſc. 21. in quali ſi tratta della preſcrizione.*

Quindì ſiegue che molta imprudente ſarà quel vicino, il quale vorrà impedire all' altro che non fa-
22 brichi nel ſuo, ſe ricorreſſe à queſto rimedio di preſcrizione; Siche ſarà più cauto, e prudente, ſe ricorrerà all' altro della proua preſunta, ò amminicolatiua, della ſeruitù, con legitimo titolo conſtituita, la proua della quale non potendoſi auere eſpreſſa per l'antichità del tempo, ſi cerca di fare con preſunzioni & amminicoli, eſſendo riceuuto comunemente da Giuriſti, che anche queſta proua ſia ſufficiente, in maniera che il tempo in ciò ſerua, e faccia buona operazione, come vno degli amminicoli, ò degli argomenti, e congetture. O

O *Nel detto diſc. 3. delle alienazioni, & in queſti termini nelli diſcorſi 2. & 3. di queſto titolo.*

Quali poi ſiano queſte congetture, ò ammini-coli, che ſiano ſufficienti à concluder tal pro-
23 ua, non vi ſi può dare vna regola certa, dipenden-do la deciſione dalle circoſtanze particolari del fat-to; Trà le quali, gran luogo occupa quello argo-mento, il quale reſulta dalla veriſimilitudine, ò in-ueriſimilitudine, cioè che per la ſtrettezza dè ſiti, e per la comodità che auerebbe portato la fabrica, come anche per l'idoneità dè poſſeſſori, veriſimil-mente, ciò non ſi ſarebbe traſcurato ne tempi paſ-ſati; Et ancora per la qualità dell'edificio dell'altro vicino, che ſia coſpicuo, e nobile, in maniera che non ſia veriſimile, che ſi ſarebbe fatto coſi sõtuoſo, con tal ſoggezione di facil pregiudizio, con altri ſegni, & argomenti, moliti dè quali ſono conſide-rati nel Teatro. P

P Nelli ſudetti diſcorſi 2, & 3.

Quando queſta proua non vi ſia, in manie-ra che reſti in piede la regola à fauore di quello il quale vuol fabricare; In tal caſo, la ſuddetta regola camina, ancorche nelle parte laterali di loro naturà
24 non atte alle feneſtre, & alli lumi, il vicino per maggior comodità, ò delizia, ſenza le preciſa neceſ-ſità, vi aueſſe aperto feneſtre, le quali reſtino coſi oſcurate. Q

Q Nel diſc. 4. & 5. & in molt' altri.

Gran differenza però ſi ſcorge trà queſto caſo, nel quale voglia vno fabricare nel ſuo; E l'altro nel quale voglia valerſi del muro comune, ò di quello del vicino; Atteſoche nel primo caſo, la

rego-

regola assiste à chi vuol fabricare nel suo, e resiste à quello che l' impedisca, che però si presume, che queste opposizioni siano con poco fondamento di ragione, cercando col tirar la lite in lungo, di ottenere l' intento. R

R *Nell'accennati luoghi.*

E quindi siegue che la legge hà auuto in ciò particolar riguardo, e vi hà dato vna prouisione, che 25 quando l' oppositore, nel termine di trè mesi non proua chiaramẽte il titolo della seruitù da lui pretesa, sia luogo alla licenza di fabricare, con la sicurtà di demolire in caso di succumbẽza; E che da questo decreto, come prouisionale, non si dia appellazione sospẽsiua; Che però cõ tal prouisione, si finisce la maggior parte di queste liti, attesoche quando la fabrica è già seguita, e che il vicino si sia cominciato ad auuezzare à quell' incomodo, diuertito anche dal natural istinto di non spendere il suo nelle liti, così à poco à poco vi si accomoda, e non cura più di proseguir la causa, in maniera che, ò mai, ò molto di raro, si dà la pratica della demolizione di quelche si sia fabricato. S

S *Nel disc. 4. & 5. di questo tit.*

Anzi è tanto vero che nella demolizione, si camina, con molta circospezione, e che difficilmẽte si riduce alla pratica, che anche nelle fabriche 26 fatte attentatamente, pendente la lite, ò dopò l' inibizione del giudice, ancorche le regole legali vogliano che prima d' ogni cosa si debba purgar

l' at-

l'attentato, e ridurre il tutto nel prestino statò; Tuttauia, quando non sia vn'attentato più che doloso e scandaloso, per vna certa equità fondata nel motiuo dell'ornaméto, e nel fauor publico, si sospende questo rigore, finche si veda della giustizia del negozio principale, e quando si scorga assister la giustizia all'edificante, non si amette questo circolo inutile; Bensi che in ciò nō si può dare vna regola certa per esser materia arbitraria, la quale deue esser regolata dalle circostanze del fatto, che persuadano più tosto il fauore e l'equità, ouero all'incontro il rigor legale. T

T *Nel disc. 7. dell'istesso tit.*

Nell'altro caso poi che vno voglia fabricare nel muro comune ò in quello del vicino, secondo che dalla legge comune, ò particolare del luogo, ò per altri titoli possa competere, come si discorre nel capitolo seguente; In tal caso, assistendo la regola della legge à chi lo proibisce, non entra à fauore di chi vuol fabricare il suddetto rimedio prouisionale, e priuilegiato, mà è punto di petitorio il quale và trattato, e deciso nel giudizio ordinario, quando le leggi ò i stili particolari dè luoghi non dispongano diuersamente.

CA-

CAPITOLO DECIMO.

Della fabrica, che vn vicino, non ostante la proibizione dell'altro, voglia fare nel muro comune diuisorio, ouero nel muro proprio dell'altro vicino, il quale si oppone; quando il muro che sia in mezzo trà due case, ò are, ò cortili, si dica comune, ouero che sia di vn solo.

SOMMARIO.

1 *DElle fabriche nel muro comune, ouero del vicino.*
2 *Di quel che disponga in ciò la bolla di Cregorio XIII.*
3 *Come si proui che il muro sia comune.*
4 *Nel muro comune di chi sia migliore la condizione se di chi fabrica, ò di chi proibisce.*
5 *Se, e quando il muro sia solamente diuisorio ouero atto alla fabrica.*

Della

6 *Della comunione del muro laterale ſopra il tetto della caſa più baſſa.*

7 *Quando ſi poſſano ſerrar le fineſtre.*

8 *Se nella parte eccedente il tetto dell' altro ſi poſſano aprir feneſtre e far' altro.*

9 *La regola è che nel muro del vicino non ſi poſſa far cos' alcuna, e quando ſi limiti.*

10 *Quando anche nel ſuo ſi poſſa proibire l' alzare più in alto.*

11 *Se ſi poſſa impedir la nuoua fabrica nel ſuo, perche pregiudichi ad vn' edificio nobile.*

12 *Quando detta bolla abbia luogo.*

13 *Dell' altre ſeruitù vrbane douute da vna caſa, all' altra.*

14 *Della ſeruitù legale in quelle parti di vna caſa la quale anticamente foſſe vnica, e di vn padrone.*

15 *Dell' apertura nuoua, ouero reſpettiuamente del chiudere le fineſtre.*

16 *Come ſi proui la ſeruitù che non ſi poſſa aprir feneſtra:*

17 *Anche ſenza proua di ſeruitù ſi ſuol caminare con certa equità.*

18 *Non entra queſt' equità quando già ve ne ſiano dell' altre.*

19 *Del modo, col quale queſta materia ſi debba regolare.*

20 *Quando ſi proibiſca ad vno il fabricare nel ſuo per il timore del danno.*

Della

21 *Della differenza trà le rustiche, e l'vrbane per la prescrizione.*

CAP. X.

Aggiori, e più frequenti, che nel caso antecedente, sono le questioni in pratica nell'altro caso, nel quale voglia alcuno fabricare nel muro del vicino, ouero in quello il quale sia comune; Et in questo caso per maggor chiarezza, conuiene distinguere il caso che si camini con li soliti termini della ragion comune, e l'altro che vi siano leggi, ò consuetudini particolari, le quali diano al vicino più di quelche la suddetta legge comune gli cōceda; Come per esempio occorre in Roma, per la Bolla di Gregorio XIII. la quale concede al vicino vn'ampia facoltà di valersi di qualsiuoglia muro, anche se fusse tutto del vicino, con pagargli il giusto prezzo dell'vso, ò dell'appoggio, molto più quando sia comune; Ouero che all'incontro, la legge particolare diminuisca quella facoltà, che gli dia la legge comune, conforme in alcuni luoghi insegna la pratica: A

A *Della detta costituzione nelli dis. 7. & 8. di questo titolo.*

Trattando dunque della prima parte, ò ispezione, cioè che si debba caminare con i soli ter-

mini della ragion comune; Due sono le questioni; Vna cioè, se sia comune, ò nò il muro, il quale framezza trà vna casa e l'altra, e nel quale vno de vicini voglia farui qualche innouazione con opposizione dell'altro, in maniera che si tratti del presupposto della comunione; E l'altra, posto che sia comune, ò respettiuamente che sia d'vn solo, quando sia lecito il fabricarui, ò farui ãltra innouazione.

Nella prima questione vi si confondono molto alcuni scrittori con grandissima varietà d'opinioni, e con molte distinzioni; Però in effetto 3 deue dirsi vna questione più di fatto, che di legge, e per conseguenza, incapace di vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, dipendendo la decisione dalle qualità, e circostanze del fatto, & anche dall'vso più comune, ò generale del luogo; Atteso che se bene li Giuristi, con le solite loro freddure, e particolarmente i consulenti, li quali per sodisfare all'opportunità di chi paga la loro opera conduttizia, stirando, ouero malamente intendendo le tradizioni di alcuni antichi, vanno considerando diuersi segni, & anche distinguendo, se la comunione sia promiscua, & indiuidua in tutto il muro, ouero che sia diuisibile, con vna certa diuisione intellettuale, cioè che ciascuno sia padrone della metà verso la sua parte; Che però, vanno considerando, se

li traui, ò li camini, ò le cloache dell' vna, e dell' altra casa, penetrino tutto il muro, ò pure ciascuno si contenga nella sola metà verso la sua parte, con altre simili considerazioni; Tuttauia, questi, & altri argomenti simili, meritano bene qualche considerazione per ben regolare l' arbitrio del giudice, ouero per dar forza all' altre circostanze, reflettendo particolarmente alla qualità della fabrica, ouero all' innouazione, la quale si sia fatta, ò si voglia fare; Mà non già, che vi si debba costituire vna regola certa, e generale, in maniera, che quello, che in vn' altro caso per alcune circostanze simili sia stato deciso, debba far legge in ogn' altro, secondo il comun' errore di quei professori, li quali senza niun ratiocinio, ò discorso, caminano alla cieca, con la sola lettera delle leggi, e delle dottrine, ouero delle decisioni.

Presupposta dunque la comunione, ne nasce, che per la contrarietà dialcune leggi, mentre alcune assistono al vicino che proibisce, per la regola, che nella robba comune, si giudica migliore la condizione del proibente, & altre assistono à chi vuol fabricare, per l' altra regola, che vn compagno non puol proibire all' altro l' vso della sua robba; Quindi siegue che venga stimata vna questione dubbia, & intricata; Ouero che li Giuristi senza ben distinguere vi si siano

4

intricati, e che l'abbiano confusa.

Che però si crede più accertato, che si debba caminare con la distinzione della qualità del muro comune, cioè, se sia di sua natura, ouero per sua destinazione, atto alla nuoua fabrica, & alla maggior'eleuazione, ouero all'appoggio; O pure se sia vn semplice muro diuisorio, il quale faccia solamente quell'operazione, che puol fare, anche vna siepe, che volgarmente in Roma si dice fratta per diuidere vn cortile dall'altro, oueper impedire la comunicazione da vna casa all'altra.

Atteso che nel primo caso, dourà esser migliore la condizionedi quello, il quale vuol fabricare; E nell'altro dourà esser' migliore di quello il quale lo proibisce; Quando le particolari circostanze del fatto, così nell'vno, come nell'altro caso, non ne persuadono la limitazione, essendo ciò rimesso all'arbitrio del giudice; Mentre, conforme insegnano molte decisioni de Tribunali grandi, alle volte si è permessa la nuoua fabrica, anche in muri diuisorij; E alle volte si è negata anche sopra muri di loro natura destinati alla fabrica, & à sostenere gli traui, e li tetti, perche così richiedessero le circostanze del fatto, in ciascun caso respettiuamente. B

B
Nelli disc. 4. & 6. & in altri seguenti di questo titolo.

5 Si intricano ancora molto i scritori, nel fermare l'vna, ò l'altra qualità, cioè se quando sia sola-

lamente diuiſorio,ouero all'incontro ſi debba dire atto à nuoua fabrica; Che però vanno conſiderando la groſſezza, e li fondamenti, ò la materia, della quale ſia compoſto, & anche la forma della ſtruttura, e come ſi ſuol dire,ſe ſia à ſchiena d'aſino, in quella forma che ſi fanno i muri diuiſorij, con altre ſimili circoſtanze.

Et ancorche queſte conſiderazioni ſiano buone; Tuttauia ſi crede errore il voler decidere queſto punto con tali generalità, le quali ſolamente giouano ad illuminar' l'intelletto del giudice per poter bene regolare il ſuo arbitrio, atteſoche in effetto, la determinazione dipende dalle circoſtanze particolari di ciaſcun caſo, e dal giudizio de' periti, che però non può daruiſi vna regola certa e generale, applicabile ad ogni caſo. C.

C
Nell' iſteſſi luoghi di ſop.

Sopra la comunione del muro laterale, ancorche deſtinato à ſoſtenere li traui, e li tetti, ſogliono cadere le queſtioni, in quella parte, nella quale la caſa di vno ſia più alta di quella dell' altro, col preſuppoſto, che la parte eccedente ſi ſia fatta à tutte ſpeſe del padrone della caſa più eminente, dal tetto in sù dell'altra più baſſa, Cioè, ſe queſta parte debba dirſi comune, in maniera che, ſecondo l'accennata diſtinzione, l'altro vicino, il quale voleſſe alzare la ſua caſa, poſſa ſeruirſene, non oſtante la contradizione dell' altro, che l'abbia fabricato à ſue ſpeſe.

6

Et

Et in ciò ancorche, vi ſia la ſolita contrarietà d' opinioni; Nondimeno, la più vera, e la più riceuuta in pratica ſi ſtima quella, che tuttauia per la natura del muro, ſtanti li ſuoi fondamenti, e le parti inferiori, nelli quali ſia comune, debba dirſi tale ancora nelle parti ſuperiori (cōforme li Giuriſti dicono) in abito, ouero in potenza, cioè che poſſa pretenderne la comunicazione, pagando però la parte delle ſpeſe, che vi ſi ſiano fatte dall' altro vicino, ò pure per la metà di quelche vagliano al preſente, ſecondo le circoſtanze del fatto; Atteſoche, quando ſia vn muro inuecchiato, ſiche il vicino, il quale ne dimanda la participazione, ſoggiaccia al peſo della reſtaurazione, quando biſogni, non è di douere che paghi la parte di tutto quello che ſi ſia ſpeſo per farlo nuouo, mentre trà tanto quel vicino il quale hà fabricato à ſue ſpeſe, ne hà hauuto l' vſo egli ſolamente. D

D *Se ne tratta nelli diſc. 4. 6 11. e 14. & in altri di queſto titolo.*

Anzi ſe in quella parte eccedente, vi fuſſero fatte feneſtre correſpondenti ſopra il tetto della caſa più baſſa, puol pretenderſene la ſerratura, ogni volta che il muro per eſſere laterale, e di ſua natura deſtinato ſolamente per l'vſo de tetti delle caſe adiacenti, non ſia congruo all' vſo di feneſtre, le quali ſi fanno ne muri di facciata; Ogni volta però che le feneſtre non ſiano fatte per mera neceſſità, perche non poſſano le ſtāze hauer il lume neceſſa-

7

rio

rio da altra parte, mentre in tal caſo, quella parte eccedente ſi dice più toſto far figura di facciata, ſiche per tale effetto, per antica conuenzione, l' vna caſa ſia ſtata fatta più baſſa dell' altra, per dar queſta comodità, in maniera che ne riſulti l' implicita ſeruitù. E

E
Nelli ſudetti luoghi.

Si ſuole anche dubitare, ſe eſſendo il muro ſolamente laterale, non deſtinato di ſua natura ad vſo di feneſtre, poſſa nondimeno il vicino, il quale abbia la caſa più alta, nella parte eccedente, fabricata tutta à ſue ſpeſe, per maggior comodità, ò delizia aprirui feneſtre, ò farui delle loggie ò mignani li quali reſpõdano ſopra la loggia ò ſopra il tetto dell'altra caſa più baſſa; E ſi crede più probabile che poſſa farlo, ogni volta che nõ porti pregiudizio al vicino, e che ſi obliglhi di permetterne la ſerratura, quando l' altro vicino, pagando la ſua parte, voleſſe alzar più la ſua caſa, per ſeruirſene al medeſimo vſo, mentre in tanto ſarebbe ſpecie di malignità il proibirlo. F

8

F
Nell' iſteſſi luoghi, e particolarmente nel diſc. 14.

Quando poi il muro ſia tutto dell' altro vicino, in maniera che ne meno viĕtri la detta comunione abituale; In tal caſo, la regola aſſiſte al padrone, non eſſendo douere, che vno poſſa ſeruirſi della robba dell' altro, contro la volontà del padrone; Pure alle volte per le circoſtanze del fatto può entrarui l' arbitrio, ouero l' offizio del giudice, quando tal' vſo poſſa ad vn vicino eſſere di grand'

9

vti-

vtile, e cheall'altro sia di niuno, ò di poco pregiudizio, per la regola, così legale, come naturale, che quelche ad vno gioua, & all'altro non nuoce, non si deue negare; E per la qual regola in molte cose si concede l'implorar l'offizio del giudice fondato in vna certa equità, ancorche la legge scritta non lo conceda. G

G *Nelli detti discorsi 4.6. & seguenti*

Come appunto occorre in queste materie di fabriche, mentre, se bene, secondo l'accennata regola generale, quando non entri alcuna delle limitazioni, ciascuno può alzare la sua casa fino alle stelle; Nōdimeno per il medesimo offizio del giudice, vi deue entrare vna certa douuta moderazione regolata dall'vso del paese, e dalla qualità delle case, di non permettere vn' altezza straordinaria, e sproporzionata, la qual porti vn graue pregiudizio alli vicini. H

10

H *Nell'istessi luoghi & altri prossimi.*

Il medesimo officio del giudice, per la qualità del fatto, può, e deue anche entrare, quando si trattasse di nuoua fabrica da farsi in vna casapriuata, & ordinaria che fusse pregiudiziale ad vn palazzo, cospicuo, il quale dia decoro, e notabile ornamento alla Città, anche quando da questa circōstāza nō resultasse quella sufficiente proua amminicolatiua della seruitù, che di sopra si è accennata trà le limitazioni; Atteso che se, conforme vn' opinione, la quale hà molto del probabile, anche doue non vi siano i statuti, ò le leggi particolari, per vna

11

inten-

intenzione del la legge comune, può esser forzato vno à vendere la sua casa di ordinaria struttura, per la const ruzione ò perfettione d' vn edificio conspicuo, il quale dia vn' grand' ornamento alla Città, conforme si discorre di sotto in occasione di trattare del retratto coattiuo; Molto più facilmente dourà entrare l' arbitrio del giudice, ad impedire che per tale innouazione, non si deturpi vn' edificio qualificato già fatto I Bensì che in ciò non si può dare vna regola certa e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto e particolarmente dall' vso de paesi.

I *Nel disc. 2. di questo tit. e nel supplemento, & altroue.*

Nella Città di Roma, per la Bolla di Gregorio XIII. stà determinato (conforme di sopra si è 12 accennato) che il vicino possa valersi indifferentemente del muro, non solamente quando sia comune, mà quando anche fusse proprio, è particolare dell'altro, con pagargli il prezzo dell'appoggio L ; Che però molte cose, le quali à chi vol fabricare non si concedono in ragion comune, si cōcedono in Roma per la sudetta Bolla, della quale si tratta frequentemente di sotto, in occasione di parlare del retratto prelatiuo, ouero dell' altro coattiuo.

L *Nelli detti discorsi 7. 8. & 11. & in altri*

Bensì che hauendo detta Bolla per suo fondamento, e per sua ragione principale l' ornato pu-13blico della Citta; Quindi siegue, che intanto si concede questo priuilegio, in quanto che si verifi-

chi la ſuddetta ragione dell'ornato, il quale non ſi dà, ſe non nella facciata d' auanti, che corriſp onda nelle publiche ſtrade, ò piazze, non già nelle parti poſteriori, ò di dentro, conforme ſi accenna parimente abbaſſo in occaſione di parlare del retratto particolarmente coàttiuo.

Mà ſe per fare l'ornato corriſpondẽte alla piazza, ò alla ſtrada publica, biſognaſſe valerſi di quel muro comune, ouero tutto del vicino, il quale ſia dalla parte di dentro òdi dietro, entrà parimente la Bolla per l' iſteſſo fine; Come per eſempio, per appoggiare il tetto, e per fare altre coſe, le quali ſiano neceſſarie à perfezionare la fabrica in facciata, la quale fà ornato; Per quella chiara ragione, che quando ſi concede vna coſa, per vn certo fine ò effetto, s' intendono concedute tutte quell' altre coſe, ſenza le quali tal fine, ouero effetto non potrebbe ſortire.

L' iſteſſe regole generali ſopra il poterſi, ò non poterſi valere del muro del vicino, ouero di potere, ò non potere far nel ſuo quelche gli ſia comodo, ancorche ne naſca qualche pregiudizio al vicino; Ouero all' incontro, che vno non ſi poſſa valere del muro, ò dell' edificio dell' altro, quando non vi ſia ſeruitù affermatiua ò negatiua legittimamente acquiſtata per titolo eſplicito, ouero per preſcrizione, ò per proua amminicolatiua come ſopra; Caminano nell' altre ſeruitù vrbane le

14

qua-

quali sono di molte sorti, come sono per esempio, cloache, sciacquatori, stillicidij, proietti, mignia- ni, passaggi, & altre cose, le quali si considerano da Giuristi, e che non si possono distintamente mora- lizzare, senza qualche confusione, ouero senza noiosa prolissità, e digressione; Che però in occor- renza si dourà ricorrere à quelche sotto quest'istes- so titolo se ne discorre nel Teatro.

Ad vn caso però si deue particolarmente auuer- tire, nel quale la legge presuppone vna seruitù implicita, senza necessità di giustificarla, contro le 15 regole di sopra accennate; Cioè quando la casa, ouero l'edificio, anticamente fusse vnito, siche si sia fatto con vn'architettura per la comodità di vna sola casa, in maniera che tutte le sue parti & offi- cine siano ordinate, come membri d'vn'istesso corpo, e che vna parte sia disposta al seruizio dell' altra; Attesoche, se poi il caso portasse la diuisione, conforme frequentemente la pratica porta, trà più eredi, ò successori di vn medesimo padrone; Oue- ro, che questo ne vendesse vna parte & vn'altra ne ritenesse per se; In tal caso, in quelle parti alle quali è necessaria quella comodità che si sia fatta nell'altra, come sono, pozzi, cloache, condotti sciacquatori, e cose simili, la legge presuppone vna certa tacita seruitù; Come ancora in non mutare lo stato delle fenestre, e dè lumi; Mag- giormente, quando vi concorresse ancora qualche

osseruanza per tempo considerabile ; Mentre se bene in questa materia di seruitù , il solo passaggio del tempo,senza gli altri amminicoli non è operatiuo; Tuttauia in questo caso , l'osseruanza può dirsi più prescrittiua, che interpretatiua, e per conseguenza , resta molto considerabile . M

M
Nel disc. 32. & in altri di questo titolo .

Ancorche (come si è detto) essendo questione più di fatto che di legge , non vi si possa dare vna regola certa , e generale , dipendendo la decisione dalle circostanze di ciascun caso particolare,ad arbitrio ben regolato del giudice .

Le più frequenti questioni trà vicini ne' poderi ò edificij vrbani , sogliono esser quelle , le quali riguardano le fenestre , così nel chiudere con la [16] nuoua fabrica quelle , le quali già vi fussero , come coll' aprirne di nuouo ; E questo secondo caso suol' essere il più fastidioso , come induttiuo di vna nuoua soggezione,per l'introspetto dentro le stanze, ò ne cortili , ò nè giardini, & in altre parti.

In quanto alla prima specie , che si tratti di serrare quelle fenestre , le quali per prima vi erano , se n'è già discorso di sopra ; E per quelche spetta all' altra specie della nuoua apertura ; La regola assiste à quello il quale voglia far le fenestre nel suo muro , per l'accennata ragione , che ciascuno può far nel suo quel che gli piace , quando non si faccia per mera emulazione,la quale in dubbio nõ si presume; Ouero che non si proui la seruitù . N

N
Nelli disc. 4. e seguenti , & in molt' altri di questo tit.

Si

Si può prouare bensì in cõtrario la seruitù anche per presunzioni & argomenti, trà li quali si stima molto efficace quello, che la stanza doue si pensa di aprire di nuouo la fenestra, per lo passato ne abbia auuto molto di bisogno, e che non dimeno ciò si sia per lungo tempo trascurato, contro ogni verisimilitudine, quando non vi fosse stata la seruitù che lo proibisse; Ouero che vi sia stata la fenestra à lume solamente, con ferrate, ò con altri impedimenti, in maniera che non desse soggezione al vicino. O

17

O *Nelli dis. 3. e 4. & in altri di questo tit.*

E nondimeno, anche nel caso della regola, suol' entrare l' officio, ouero l' arbitrio del giudice per la qualità del fatto, à permetter detta apertura à lume solamente, e non à prospetto, ouero con le ferrate, acciò non si dia soggezione ò quanto meno sia possibile al vicino.

18

Quando però non ve ne siano dell'altre, dalle quali si abbia la medesima soggezione, atteso che in tal caso il numero non varia, anzi che la moltiplicità suole esser migliore, conforme si discorre nel Teatro in questo medesimo titolo in proposito dè monasteri di monache. P

19

P *Nel disc. 19. & anco nel supplemẽto in caso disputato dopoi trà persone priuate.*

Tuttauia non può in ciò darsi vna regola certa, e generale, dipendendo (come si è detto) il tutto dalle circostanze del fatto; Douendosi in questa materia caminare con molta circospezione; Attesoche, da vn canto, è duro il voler proi-

20

bire

bire ad vno,che non poſſa nel ſuo accomodarſi meglio, per non ſcomodare il vicino ; E dall'altro canto, è dura coſa l' indurre vna nuoua ſoggezione non mai patita ; Che però ſi deue principalmente conſiderare lo ſtato dell' edificio, nel quale ſi faccia tal' innouazione , ciòè, ſe già fuſſe perfetto,e ſe vi ſi abitaſſe ſenza tal'innouazione, la quale dopoi ſi faceſſe per vna certa ſoprabondante comodità, ò delizia ; O pure che per lo tempo paſſato l' edificio foſſe ſtato imperfetto , perche il padrone non aueſſe potuto perfezzionarlo , in maniera che l' innouazione riſulti per conſeguenza dalla nuoua fabrica , la quale ſi ſia perfezionata , mà che già ſi ſia auuta in animo anche per il paſſato , conforme ſogliono dimoſtrare alcuni ſegni , che ſi laſciano , denotanti la continuazione di vn' altra fabrica , e li quali ſegni in Italia volgarmente ſi dicono le morſe , ò denti ; Che però da queſte , ò da ſimili circoſtanze , l' arbitrio del giudice dourà eſſer regolato , nel permettere , ouero nel proibire , ò moderare ſimili innouazioni .

Si dà parimente il caſo , che vn vicino proibiſca all' altro il fabricare anche nel ſuo , per il pre- [21] giudizio della ruina che ne gli poſſa naſcere , dal nuouo peſo , ouero per la debilitazione de fondamenti ne quali vno abbia la ſeruitù di appoggiare i ſuoi tetti,ò ſolari ; Ouero conforme fre-

quen-

quentemente la pratica insegna, che siano due padroni di vna medesima casa, cioè vno dell' appartamento inferiore, e l'altro del superiore, siche dall' innouazione, la quale si facesse da quello della parte inferiore, potrebbe risultare il danno alla parte superiore, e così all' incontro.

Mà in questi e simili casi la legge hà prouisto cō il rimedio della sicurtà, la quale si dice del danno infetto, cioè di rifar tutto quel danno che ne potesse risultare al vicino; Ammettendosi però detta prouisione, quando il danno possa essere bensì temuto, mà non sia certo, & imminente, atteso che in tal caso ciò non si deue permettere, particolarmēte quando il pericolo possa cagionare vn danno irreparabile anche nelle persone; Siche parimente è materia di fatto & arbitraria, da regolarsi col prudente arbitrio del giudice dalle circostanze di ciascun caso particolare. Q

Q *Di ciò si tratta nel dis. 10. & anco nel dis. 45. si tratta del danno infetto.*

Molte altre minuzie si considerano dà Giuristi in proposito di queste seruitù vrbane, mà però hà dell' impossibile il moralizarle tutte per la capacità d' ogn'uno, siche quando occorrano de casi, li quali sogliono esser rari, spetterà à professori il deciderle, con la direzione di quelli, li quali fanno de trattati formali della materia, e con quelche se ne và discorrendo nel Teatro sotto quest' istesso titolo.

Finalmente circa queste seruitù vrbane, si scor-

ge

ge qualche notabil differenza trà esse, e le rustiche delle quali si tratta nel capitolo seguente, in proposito del tempo, il quale sia necessario per la prescrizione, stante la distinzione di quelle seruitù le quali abbiano la causa cōtinua, e le altre, le quali abbiano la causa discontinua, conforme si discorre nel capitolo seguente, mentre nella prima specie basta il tempo ordinario, e nell' altro vi bisogna (secondo vn' opinione più probabile) l' immemorabile, ouero la centenaria, e secondo l' altra, la quadragenaria, stante che per lo più le seruitù rustiche sogliono auere la causa discontinua, et all' incontro le vrbane sogliono auerla continua, e per conseguenza si scorge vna gran differenza trà vn caso, e l' altro à quest' effetto della prescrizione.

CA-

CAPITOLO VNDECIMO.

Delle ſeruitù prediali, ruſtiche; E particolarmente della via, ò tranſito per li poderi, e per li beni del vicino.

SOMMARIO.

1 *QVali ſiano le ſeruitù ruſtiche più vſate.*
2 *Delle diſtinzioni della ſeruitù del paſſaggio.*
3 *Delle queſtioni d' oggidì ſopra le vie publiche.*
4 *Del paſſaggio priuato per ſeruitù.*
5 *Dell' azione negatoria.*
6 *Come ſi proui il titolo della ſeruitù.*
7 *L' impoſizione di ſeruitù è vn' alienazione formale.*
8 *Delli due remedij di preſcrizione, e della preſunta proua della ſeruitù.*
9 *Che ſia megliore la proua preſunta, che la preſcrizione.*
10 *Quanto tempo ſi ricerchi per la preſcrizione.*

11 *Quali ſiano le ſeruitù continue, e quali le diſcontinue.*

12 *Gli atti d' amoreuolezza, ò vrbanità non portano ſeruitù.*

13 *Con che diſcrezione ſi debba vſare queſta ſeruitù del tranſito.*

14 *Della ſeruitù neceſſaria del tranſito ò paſſaggio per ſeruizio publico.*

15 *Della medeſima ſeruitù quando vn podere ſia circondato dapertutto.*

CAP. XI.

1 Ncorche nèlle leggi ciuili; & appreſſo i Giuriſti, ſi diano molte ſpecie di ſeruitù ruſtiche; Nondimeno la pratica forenſe inſegna, che le più frequenti, e ſoſtanziali, ſi reſtringono à trè ſpecie; Vna cioè della comodità del paſſo, che il padrone d' vn podere abbia per il podere del vicino; L'altra della facoltà di paſcolare, con i ſuoi animali ne i campi, ò nè prati d' vn' altro; E la terza circa il corſo, ò ſcolo, ouero l' vſo dell' acque; Atteſo che le altre ſogliono importare coſe di poco pregiudizio, ò pure ſecondo l'vſo corrente, particolarmente in Italia,

lia, molto di raro ſi ſentono nel foro, che però non pare che meritino vna minuta, e particolar trattazione in queſt'opera, riſerbandola alli profeſſori, quando occorreſſe il caſo.

Per quelche dunque appartiene alla prima ſpecie della ſeruitù del paſſo, ouero della via per il podere del vicino; Tralaſciando le ſottili diſtinzioni della legge ciuile di quei termini, li quali da eſſa ſi vſano, cioè che Altro ſia quello che ſi dice *iter*, Altro quello che ſi dice *atto*, Et altro quella che ſi dice *via*, per li diuerſi effetti che da ciò riſultano di maggiore, ò di minore vſo, da poterui paſſare ſolamente à piedi, ouero con beſtie, e non con carri, ò pure con ogni coſa, che gli piaccia; Mentre queſte diſtinzioni, oggidì, per quelche inſegna la pratica, paiono bandite dal foro, nel quale ſi ſuol diſputare ſolamente della qualità della via, ſe ſia publica, ouero priuata, e per conſeguenza, ſe il paſſaggio ſpetti in ragione di vſo publico, oueramente in ragione di facoltà priuata per cauſa di ſeruitù, e di ciò ſi tratta nella materia de Regali, in occaſione di trattare della regalia, la quale conſiſte nella via publica, mentre con queſta occaſione ſi diſtinguono più ſtrade, ò vie publiche, e come ſi diſtinguano dalle priuate, ouero dalle vicinali. A

2 3 4

A *Nelli diſ. 135 & 137. del lib. 2. de regali, e nel diſ. 23. di queſto titolo:*

Mà quando ſia certo che la via non ſia publica, e che il paſſaggio ſpetti ſolamente per ragione di ſeruitù; In tal caſo ſi deue vedere per qual titolo ciò ſi pretenda, e ſe quello ſi giuſtifichi bene,ò nò, atteſoche per l' iſteſſa regola generale più volte accennata, che ogni coſa ſi preſume libera, ſi deue prouar la ſeruitù da quello,che l' allega. B

B *Ne' luoghi accennati, e particolarmente in detto diſc. 23. di queſto titolo.*

E quindi naſce, che ſe bene quello il quale ſia in poſſeſſo di auere il paſſaggio,ogni volta che non appariſca che ſia ſtato per mera amoreuolezza, ò conniuenza, poſſa pretendere di eſſer mantenuto in quel poſſeſſo nel giudizio poſſeſſorio, il quale ſi dice di retenzione, ouero di manotenzione; Tuttauia, nel giudizio del petitorio, gli baſta ſenz' altra proua d' intentare quell' azione, la quale dalla legge ſi dice negatoria, per ottenerne la proibizione, ogni volta che quello, il quale ne pretenda la facoltà di paſſare, non proui il titolo della ſeruitù. C

C *Nell' iſteſſi luoghi.*

Eſibendoſi il titolo eſplicito per contratto trà viui,ò per vltima volontà, ſe quello ſia ſufficiente, ò nò, dipende dalle circoſtanze del fatto di ciaſcun caſo particolare, e per conſeguenza non vi ſi può dare vna regola certa e generale; Cioè ſe il titolo ſia vero defatto; E quando ſia vero, ſe vi concorrano i due eſtremi, li quali ſono neceſſarij alla validità di ogn' atto vmano, cioè della volontà,& in che modo, ò con quali reſtrizioni tal ſerui-

tù

tù si sia costituita, & anche della potestà, cioè se quello, il quale l'hà costituita, potea pregiudicare per la proibizione che auesse d' alienare, ouero di pregiudicare alli successori, li quali siano succe-
7 duti per ragion propria, independentemente da lui; E ciò camina generalmente in ogni seruitù, ò sia rustica, ò sia vrbana, attesoche questa importa vna specie d'alienazione proibita, e conseguentemente cade sotto la proibizione d'alienare.

Quando poi non vi sia il titolo esplicito; In tal caso, nell'istesso modo che nel capitolo anteceden-
8 te, si è accennato delle seruitù vrbane; Due remedij possono spettare à quello, che pretende la seruitù; Vno cioè della prescrizione; E l'altro dalla proua presunta, ouero amminicolatiua.

Questo secondo rimedio (conforme si è accennato) si stima più prudente, e più profitteuo-
9 le di quello della prescrizione, quando però vi concorrano dell' amminicoli, e presunzioni, col fomēto delle quali gioua la lūga osseruanza, la quale sola, e per se stessa non è bastante; Attesoche quando si elegga la strada della prescrizione, questa molto di raro arriua à ridursi à perfezione, per le molte difficoltà, che vi sogliono occorrere, accennate già in detto capitolo antecedente.

10 Cade anche non poca disputa trà Giuristi sopra il tempo necessario per tal prescrizione; Attesoche

che alcuni credono, che basti il tẽpo ordinario di an
ni diece trà presẽti, e vẽti trà assẽti; Altri che basti
la quadragenaria, ãche senza titolo colorato, ò pu-
tatiuo di bona fede; Et altri che sia necessaria l'ĩme-
morabile, ouero la, centenaria, della quale non ap-
parisca principio vizioso; O almeno la quadragena-
ria col titolo putatiuo di bona fede; E tutto ciò è
comune anche alla seruitù de paschi, della quale si
discorre nel capitolo seguente & altre simili, es-
sendo queste teoriche generali.

Quest' vltima opinione, che vi sia necessaria l'
immemorabile, ouero la centenaria, pare la più
1 comunemẽte riceuuta, assegnandosene la ragione,
che per lo più queste seruitù rustiche sono di sua
natura di causa discontiua, dipendendone l' eserci-
zio dal fatto dell'vomo, al quale si rende impossi-
bile di giorno e di notte, & in tutti tempi conti-
noamente passare, ò pascolare con li suoi ani-
mali, ò d'altri, ouero far' altri atti simili; Mà all'
incontro le seruitù vrbane affermatiue, ò negati-
ue di sostentamento di traui, e di solari, ò di tetti,
ouero di non poter alzare più in alto, ò di auere,
ò non auere fenestre, e cose simili, si dicono con-
tinue, di notte, e di giorno, & in tutti i tempi, non
richiedẽdosi per il loro esercizio il fatto dell'vomo
e per cõseguenza, che le seruitù continue in questa
materia di prescrizione siano più priuilegiate dalla
legge.

A que-

A questa ragione, ò distinzione generale, ve se ne può aggiungere vn' altra particolare, la quale 12 si stima congrua à questa seruitù del passaggio, cioè, che molte volte ciò segue, non sapendolo il padrone, ouero permettendolo per certa amoreuolezza, & vrbanità, per esclusione della quale vi bisogna il tempo centenario, ouero immemorabile. D

D *Di tutto ciò si tratta nelli discorsi 23. 35. e seguenti di questo tit. e nelli discorsi 136. & 137. del lib. 2. de regali.*

In caso poi che questa seruitù già spetti, e chenõ si dubiti della sua pertinenza; Quella si deue pra-13 ticare discretamente, à proporzione, & à misura del bisogno solamente del podere (che legalmente si dice predio dominante) e con quel minor danno, ò pregiudizio, che sia possibile del podere seruiente; Siche al padrone di questo, si rende lecito di assegnare per tal seruitù, vna parte meno incomoda, secondo le qualità, e le circostanze di ciascun caso, dalle quali si deue regolare l' arbitrio del giudice; E per conseguenza non vi si puol dare vna regola certa, e generale.

Si danno però alcuni casi, nelli quali questa seruitù del passaggio ancorche non costituita, nè in 14 altro modo acquistata, sia necessaria, come indotta dalla legge, secondo i casi accennati nella detta materia dè Regali, in occasione di trattare delle vie publiche; Cioè quando così ricerchi la necessità, ouero l' vtilità del publico commercio, per trasportare legne, ò biade al fiume, ouero ad altro

tro luogo opportuno per la comunicazione,ò pure,che la via publica ſia rotta & impedita,pagãdone reſpettiuamente la ſtima del danno ouero del pregiudizio. E

E Nelli detti diſc. 136. & 137. di detto lib. 2. de regali.

Come ancora, ſe il podere d'alcuno fuſſe recinto in maniera, che non vi fuſſe ſtrada, ò modo di traſportar le biade, ò far' altre coſe neceſſarie per la coltura; Atteſoche, in tal caſo il vicino dourà concedergli la comodità del paſſaggio, col pagamento di quello, che poſſa importare il giuſto valore à giudizio de periti; Oltre che in queſto caſo, vi ſi puol' aſſegnare vn altra congrua ragione, che ciò argomenti che tutti queſti poderi anticamẽte fuſſero ſtati d'vn padrone,così diuiſi col tempo trà gli eredi,e ſucceſſori,che però vi entri quella tacità, & implicita ſeruitù trà le medeſime parti diuiſe, & vn' iſteſſo corpo, la quale ſi è accennata nel capitolo precedente, per la grande inueriſimilitudine, che ſi deſſe vn podere ſenza ſtrada, ouero ſenza modo di hauerui la comodità dell' acceſſo, e del receſſo per la condottura de frutti, e per altre coſe neceſſarie alla cultura, & al godimento, del podere,conforme più diſtintamente ſi accenna nel Teatro. F

15

F Nel diſc. 23. di queſto tit:

CA-

CAPITOLO XII.

Della ſeruitù di paſcolare, con la qual' occaſione ſi diſcorre generalmente della materia dè paſcoli anche publici.

SOMMARIO,

1 *Nella ſeruitù del paſcolare entrano l' iſteſſe regole generali, che nella ſeruitù del tranſito, e ſimili.*
2 *Le queſtioni ſono ne paſchi publici e comunali.*
3 *Della regola che l' erba la quale naſce in vn podere, ſia del padrone di quello.*
4 *Dell' vſo più comune in queſte materie.*
5 *Che ſi dia il dominio de terreni nella ſola coltura, e'l dominio dell' erbe, e de frutti naturali ſia d' vn' altro.*
6 *Quando ſi poſſa reſtringere la natural facoltà, che per altro ſpetti, e che ſia ſpecie di colletta.*

CAP. XII.

CIRCA questa seruitù di pascolare in quel d'altri con i proprij animali; Per quel che spetta all' vso più frequente d'Italia, molto rari sono i casi di queste seruitù priuate, cioè che al padrone d' vn podere spetti la seruitù di pascere con gli proprij animali nel podere del vicino; Mà quando ciò occorra, entrano l' istesse regole, e distinzioni, le quali si sono di sopra accennate per l' altra seruitù del transito, ouero della via.

1

Le maggiori questioni dunque che porti la pratica, pare che siano quelle di vna seruitù generale, cioè, se alli cittadini, & à gli abitanti di vn luogo, spetti la facoltà di pascere generalmẽte in quel territorio, anche ne beni dè particolari; Ouero all' incontro, se il padrone del luogo, ò la Comunità possa proibire il pascolo à cittadini, & abitanti, anche ne proprij poderi e cãpi, e che volendoui pascere, debbano pagarne il prezzo, che si suol dire la fida.

2

Et in ciò non può daruisi vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalla consuetudine

3

dè

dè paesi,ouero dalle circostanze particolari del fatto; Attesoche, se bene la regola legale assiste al padrone del fondo, cioè che l'erba, la quale in quello nasce, sia sua, nè possa vn' altro pascolarla senza suo consenso; Nondimeno questa regola può riceuer la limitazione, ò dalla consuetudine, la quale pare che in Italia per la maggior parte sia comune de luoghi campestri,& aperti,li quali volgarmente si dicono comunali,ò demaniali, à diffe-
4 renza delli poderi richiusi da muri, ò da siepe, conforme si presuppone d'essere in Spagna, & in altre parti; Ouero perche il padrone del luogo, ò la Comunità abbia il dominio generale del territorio per questo frutto naturale, siche li particolari abbiano solamente il dominio per la cultura, e per il frutto industriale; Con il di più che sopra questa facoltà di pascolare ò di proibirlo ò di restringer li pascoli con facoltà di farui bandite,
5 si è accennato nella materia de regali,& anche nella materia de feudi in occasione di trattare delle prerogatiue che il Barone habbia nel feudo come primo cittadino; O pure all' incontro dell' vso di pascolare che il Barone, anche quando sia padrone di tutto il territorio deue permettere alli vassalli,& agli abitanti, cõforme in detti luoghi si è
6 accennato, quasi che queste proibizioni abbiano vna specie di collette, ò di regalie;Che però sopra ciò cadono più frequentemente le questioni in

pratica, nella quale ſono molto rare le altre minuzie, le quali dalla legge, ouero da Giuriſti ſi conſiderano in queſta materia de paſchi. A

Atteſoche bene ſpeſſo la pratica inſegna che la comunità proibiſce quei paſcoli, li quali per altro ſpetterebbono anche in ragion publica di cittadinanza, all'effetto di vender quelle erbe, & paſcoli, e di applicare quelche ſe ne caua in occorenze publiche, ſiche ſi dice vna ſpecie di colletta implicita, cioè che li cittadini ſi priuano di quell'vſo, acciò in queſto modo ſi proueda à quei biſogni, alli quali biſognerebbe prouedere con le loro collette, ò contribuzioni conforme nella ſudetta materia dè Regali ſi diſcorre. B

* * *

A
Di tutto ciò ſi parla nel lib. 1. de feudi nelli diſc. 2. & 61. nel lib. 2. de regali nelli diſc. 93. & 95 & in queſto tit. dal diſc. 35 al 44. e nel ſupplemento.

B
Ne luoghi accennate ſe ne parla nel lib. 14. in occaſione di trattare dell'immunità Eccleſiaſtica nel miſcellaneo Eccleſiaſtico.

CA-

CAPITOLO XIII.

Dell' acque, de' fonti, pozzi, fiumi, ſtagni, & altre coſe concernenti queſta materia dell' Acque.

SOMMARIO.

1 *DI quali ſorti d' acqua ſi tratti.*
2 *Come queſta ſeruitù ſi acquiſti, e che ſia diſcontinua.*
3 *Quando queſta ſeruitù s' intenda conceſſa dalla legge nel pozzo, ò nella fontana, ſenza prouarla.*
4 *Quando ſia ſeruitù continua.*
5 *Del modo di prouarla.*
6 *Della diuerſione dell' acqua dal corſo ſolito.*
7 *L' acqua è del padrone del fondo, doue naſce, e doue entra.*
8 *Il ſolo corſo naturale ancorche antico non cagiona ſeruitù.*
9 *Ciò ſi limita quando vi concorrà il fauor publico il che ſi eſplica.*

Si

10 *Si limita quando vi sia seruitù, e come questa si acquisti.*

11 *O pure quando vi sia l'immemorabile.*

12 *D'vn'altra limitazione notabile, che anticamente tutte le robbe fossero d'vn padrone.*

13 *O se si facesse per emulazione, ò malignità.*

14 *Della limitazione che risulta dell'opra manofatta.*

15 *Il fondo inferiore è obligato riceuer l'acqua del superiore per il declino naturale.*

16 *Si dichiara quando non si possa rimediare.*

17 *Non si può diuertire in pregiudizio d'vn'altro il corso solito.*

18 *D'altre seruitù vrbane circa l'acque.*

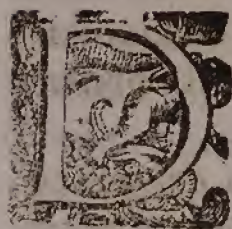
19 *Dell'vso dell'acqua dè fiumi, ò delli torrenti trà vicini.*

20 *La seruitù s'intende oltre l'vso, e bisogno proprio.*

21 *Se si possano far nuoui molini in pregiudizio di quelli, che ve nè abbiano antichi.*

22 *Dell'istessa materia con la dichiarazione.*

23 *Dell'altre questioni in materia d'acque, e come si deuono decidere.*

CAP. XIII.

1 Elli fiumi nauigabili, ouero dell' altre acque, ancorche piccole, le quali concorrano à fare il fiume nauigabile, si è discorso di sopra nel libro secondo de regali, doue anche si è accennato, se gli altri fiumi, ancorche non nauigabili, siano di ragione publica, nò ò, e se spettino al Principe, ò al Barone, ò alla comunità; Che però simili questioni, le quali riguardano l'vso publico de fiumi, ò de laghi ouero stagni, & anche del mare, non cadono sotto questa materia di seruitù, mentre questa abbraccia solamente le questioni trà li particolari, per l'acque, le quali sono nè poderi priuati.

Per quelche dunque appartiene à questa materia di seruitù priuate trà vicini in proposito di acque; Sogliono cader le questioni trà li possessori de poderi vrbani, & anche dè rustici; Pri-
2 mieramente circa l'vso del pozzo, ouero della fontana, all'effetto di poterne cauar l'acqua per vso perpetuo, ò di poterui abbeuerare i proprij animali; Et in ciò entrano l'istesse teoriche, e distinzioni accennate di sopra, cioè che quando

non

non apparisca dell' acquisto della seruitù per titolo esplicito, ouero che non si camini per via di proua presunta del medesimo titolo, il quale si alleghi, mà si camini per via di prescrizione, questa ricerca quel tempo, il quale sia necessario nelle seruitù, che abbiano la causa discontinua, mentre tale senza dubbio si deue dire la presente specie di seruitù.

Solamente in proposito dell' vso del pozzo, ouero della fontana, entra la cõsiderazione accennata di sopra, cioè che se anticamente la casa fusse tutta d' vn padrone, fabricata con vn' architettura, mà che dopoi accidentalmente sia diuisa, che quella parte, nella quale cade il pozzo, ò la fontana, debba patire la seruitù, come per vn certo modo indotta dalla legge à comodo dell' altre parti per l' vso di detta comodità, ordinata à beneficio di tutte le parti della casa; Maggiormente quando vi concorra l' osseruanza per qualche tempo considerabile, mentre questa si deue attendere, più come interpretatiua, che come prescrittiua, conforme in occasione di caso seguito, se ne discorre nel Teatro. A

3

A
Nel dis 32. di questo titolo.

Bensi che, quantunque l' vso di questa seruitù sia di natura discontinua, nondimeno si dà il caso che si possa dire di causa continua almeno abituale come si verifica, quando nel pozzo, ouero nella fontana, l'altro vicino vi abbia la fistola, ouero

4

il

il condotto, ò altr' opera manofatta, poiche se bene il cauar l' acqua non è cosa continua; Nondimeno di continuo vi stà quella fistola, ò condotto, ò altr' opera manofatta, la quale si attende. B

B
Nel dis. 33. di questo tit. & in altri precedenti.

In questo caso però, rare volte, e forse mai occorre di trattare di prescrizione, mentre
5 questa opera manofatta proua la costituzione della seruitù, maggiormente quando vi concorra l' osseruanza per qualche tempo considerabile, il quale và meglio considerato come amminicolo, ò argomento à prouare la costituzione della seruitù, che come indottiuo della prescrizione. C

C
Dal dis. 23. al 33. di questo titolo.

Le maggiori dunque, e le più frequenti questioni, le quali cadono in questa materia, consistono quando l' acqua la quale dal fondo superiore scorre all' inferiore, si voglia diuertire alterando il suo solito corso; E ciò suol'auere due parti;
6 L' vna, che il padrone del fondo inferiore pretenda, che in suo pregiudizio non si possa diuertire il solito corso dell' acqua, per l' vtile, il quale da quello à lui risulta; E l' altra all' incontro, che il medesimo padrone del fondo inferiore pretenda, che non si possa alterare l' antico corso solito, per euitare il danno, che à lui risulta dall' innouazione, che cagiona il corso dell' acque nel suo.

Per quel che ſpetta alla prima ſpecie; La regola generale ſi coſtituiſce dalla legge, che l'acqua, la quale naſce nel fondo di vno ſia à libera diſpoſizione del padrone di quel fondo; E che l'iſteſſo ſia di quella, la quale nata altroue, entri nel ſuo; E che per conſeguenza ne poſſa diſporre à ſuo piacere, con portarla doue gli piace, ouero che poſſa concederla ad altri, ancorche per lunghiſſimo tempo aueſſe auuto vn'altro corſo naturale, per il quale foſſe paſſata alli fondi inferiori dè vicini, con loro comodo, & vtilità, atteſo che quando dalli padroni de poderi inferiori non ſi giuſtifichi queſto corſo per ragione di ſeruitù, il ſolo paſſaggio del tempo, ancorche antichiſſimo, non toglie queſta libertà, per eſſere ſtato vn atto facoltatiuo.

7

8

Patiſce però queſta regola molte limitazioni, alle quali ſi reſtringono in pratica tutte le queſtioni; Primieramente cioè quando queſto diuertimento portaſſe vn pregiudizio al publico, perche l'acqua ſeruiſſe per qualche fiume, ò foſſo nauigabile, ò pure per molini, l'impedimento dè quali, ancorche ſiano in dominio di perſone particolari, pregiudicarebe alla comodità, & all'vſo publico; Ouero che l'acqua ſcorreſſe in ſtrada, ò luogo publico per publica comodità degli abitanti, ò dè paſſaggieri, quando in quel-

9

quella contrada non vi fusse altro modo pronto, & opportuno. D

D
Nel disc. 31. & in altri proſſimi di queſto tit.

Secondariamente quando ſe ne proui la ſeruitù con titolo eſplicito, e con proue eſpreſſe, ouera-10 mente con amminicoli e preſunzioni, ò con legitima preſcrizione, conforme generalmente ſi è accennato nelli capitoli precedenti dell' altre ſeruitù ruſtiche, entrandoui gl' iſteſſi termini, e le ſteſſe diſtinzioni.

Terzo, quando il corſo fuſſe di tempo immemorabile, che vi cõcorreſſero alcuni amminicoli, 11 tali quali, ancorche leggieri; E ciò per la virtù dell' immemorabile, di poter' allegare ogni titolo migliore, e per conſeguenza di poter' allegare la ſeruitù legitimamente coſtituita.

Quarto, quando li poderi inferiori fuſſero parte, ò membro del ſuperiore, nel qual ſia l'acqua; 12 Ouero che fuſſero ſtati conceduti dal medeſimo padrone del fondo ſuperiore, in maniera che dal prezzo, ò dalla riſpoſta ſi poſſa argomentare, che ſi ſia auuto riguardo à queſta comodità, mentre in tal caſo, regolarmente s' intende conceduta la robba nello ſtato, nel qual' era, e per conſeguenza, il medeſimo venditore ò concedente non lo potrà alterare, quando le circoſtanze del fatto non facciano ceſſare queſta preſunzione legale.

Quinto, quando il diuertir l'acqua dal cor-13 ſo ſolito non aueſſe giuſto motiuo, nè ragio-

ne alcuna, in maniera che si perdesse, così facendo danno al vicino, che ne auea la comodità, senza vtile alcuno del padrone del fondo superiore, ò di altro à chi egli lo concedesse, poiche in tal caso sarebbe vna specie di emulazione, e di malignità, conforme di sopra si è accennato in proposito dell' emulazione, la quale si dice di esserui, quando l'innouazione porta danno al vicino senza vtile di chi la fà; Che però vi deue entrare l' officio, ouero l' arbitrio del giudice, per la moderazione di quella facoltà, la quale regolarmente conceda la legge, mentre si deue intendere con la douuta discrezione.

E finalmente si limita, quando il corso fusse seguito con opera manofatta, ò sia di fabrica, ò di legno; Mà non già quando l'opera consista in semplice espurgazione del fosso naturale, attesoche l' opera manofatta argomenta la seruitù; Quando però tal' opera sia fatta dal padrone del fondo inferiore dentro il fondo superiore, con consenso del suo padrone; Non già quãdo quella fosse nel fondo inferiore, ouero nel superiore, mà fatta dal proprio padrone per suo seruizio; Nondimeno ãche nel suddetto caso, che per il padrone del fõdo inferiore si sia fatta nel fondo superiore, ciò indurrà bene vna presunzione di seruitù, la quale basterà quando non vi sia cosa in contrario, mà nõ esclude la possibilità di togliere questa presunzio-

15

zione con la proua, non solamente espressa, mà anche presunta, e congetturale, che detta opra si sia possuta fare per cortesia, e per amoreuolezza. E.

E
Di tutto ciò, e di questa materia d' acque si parla nelli sudetti disc. 24. e seguenti di questo tit.

Quanto poi all'altra specie opposta, cioè, che il corso dell' acqua porti danno e pregiudizio al fondo inferiore; La regola legale camina contro di questo, cioè, che il fondo inferiore, sia obligato patire la seruitù di riceuere lo scolo dell' acqua piouana ò sorgente, la quale per il decliuo naturale scorra, nè possa impedirla; E ciò per quella chiara ragione naturale, che altrimente, non resti stagnante, ilche vien proibito dalla legge, non solamente, perche renderebbe infruttifero il fondo superiore, mà ancora per il ben publico, acciò l' acqua stagnante non porti l' infezione dell' aria, e non cagioni altri inconuenienti.

15

Si dichiara però che ciò camini quando non vi sia altra maniera da rimediare; Mà non già quãdo possa restare prouisto all' indennità dell'vno e dell' altro, nel qual caso deue entrare l' offizio del giudice, poiche sarebbe vna malignità del padrone del fondo superiore d' opporsi à quella prouisione, con la quale si rimedia alla sua indennità, e si preserua l' altro dal danno, e dal pregiudizio.

16

Ma se l'acqua, secondo il suo solito decliuo, ò

cor-

corſo naturale, aueſſe vn' altro ſcolo, & il padro-
[17] ne del fondo ſuperiore per maggior ſua comodità ò per compiacere ad vn' altro vicino nel fondo del quale ſcorreſſe, ſtudioſamente e con opra manofatta la diuertiſſe, ciò non ſi puol fare.

In queſto propoſito d' acque, cadono ancora [18] delle queſtioni negli edificij vrbani, circa li ſtillicidij, ouero ſopra la ſeruitù del tetto, per l' acqua che riceue da vn altro tetto, ò pure che l' acque piouane d' vn cortile, ò d' altre parti d' vna caſa ſcolino nel cortile ò in altra officina dell' altro; Mà in ciò è difficile il poterui dare vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalle circoſtanze del fatto, maggiormente che in queſte materie per lo più è ſtato prouiſto da ſtatuti particolari dè luoghi. F

F
Se ne dice qualche coſa nel diſc. 17. di queſto tit. & à co dello ſtilicidio ſi diſc. nel lib. 2. de regali nel diſc. 142

Le maggiori, e le più frequenti queſtioni, le quali cadano ſotto queſta materia d'acque, parè che ſiano quelle trà vicini, ſopra l' vſo dell' acque dè [19] fiumi, ò dè torrẽti adiacenti, per ì molini, ouero per l' vſo degli orti, e dè prati, ſopra il modo di ricompartire i tempi per l' vſo di tutti; Et in ciò ſi deue deferire alla conſuetudine, e quando queſta manchi, in tal caſo ſi deue decidere con l' arbitrio del giudice, e col parere de periti, in maniera che non vi ſi puol dare vna regola generale. G

G
Nel diſc. 28. e ſeguenti di queſto titolo.

Si deue però auer riguardo principalmente, anche in caſo che vi ſia la formal ſeruitù à fauore

del,

del fondo inferiore, che prima si adempisca il bisogno del padrone del fondo superiore, nõ essendo
20 giusto, nè ragioneuole (conforme ben la legge dice) che si debbano far patire di sete i proprij cãpi per dar da bere à campi altrui; Che però, così in questa seruitù dell'acque, come in quella dè pascoli, s'intende sempre oltre l'vso del proprio padrone; Non già che quello, il quale hà là seruitù possa in ciò impedirlo quando sia solito & moderato, à proporzione del fondo, ò podere, purche affettatamente, non si crescesse l'occasione dell'vso proprio per fraudar l'altro, il quale vi abbia là seruitù. H

H *Nelli detti discorsi 28. e seguenti.*

Come ãche in materia di molini; La regola assiste alla libertà, cioè che ogn'vno nõ può fabricare à suo modo, ancorche la nuoua fabrica porti pregiu-
21 dizio alli padroni de molini antichi, per la diminuzione de concorrenti, ouero per altro rispetto, attesoche entra la medesima regola generale accennata di sopra nelle seruitù vrbane, cioè, che si deue attendere principalmente l'vtile di quello, il quale con la sua natural facoltà fà il fatto suo, e non il danno consecutiuo, il quale ne risulti al vicino, quando questo non abbia legitimamente acquistato vna ragione priuatiua, per quello che se n'accenna, nella materia de Regali, trattando della regalia consistente nella facoltà di proibire; Purche

che il nuouo molino non porti il total diuertimento dell' acque dal ſuo corſo ſolito, in maniera che non ſia impedita la ſolita operazione. I

I *Nel lib. 2. de Regali nelli diſcorſi 144. & 145.*

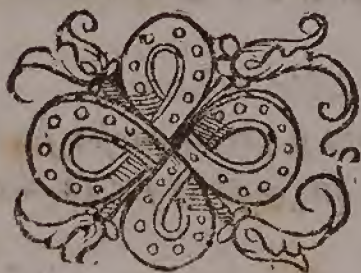
Benſi che ſe l' acqua per l'vſo di molini, ò di al-22tri edificij, ouero per vſo di orti, fuſſe conceduta dal padron del luogo, ò dalla comunità, ò da altro particolare, non ſi toglie al medeſimo concedente, il quale ſia padrone del fiume, ò d' altr' acqua, farne conceſſione ad altri, purche però ſia ſenza pregiudizio del primo conceſſionario; Che però ſi ſcorge gran differenza trà quelli edificij, li quali ſi facciano à canto ad vn fiume con l' autorità priuata, da quelli li quali ſi facciano per conceſſione del padrone del fiume, ò di altr' acque. L

L *Nel diſc. 30. di queſto tit.*

Più àlte, e più importanti, ſono quelle queſtioni, le quali cadono in queſta materia d' acque, per il danno dell' inondazioni, quando vi concorra la cauſa publica, trà più Città, ò prouincie, ò principati, li quali ſiano in paeſi ſoggetti ad inondazioni de fiumi, ò di acque, le quali vengano dalle 23montagne, ſiche da alcuni ſi cerchi diuertirle nel territorio dell' altro, per fuggire il proprio danno, conforme in Italia inſegna frequentemente la pratica in Lombardia, & in Romagna, & in altri luoghi piani ſoggetti all' inondazioni; E forſe più frequentemente in Fiandra, & in altri luoghi ſimili; Però in ciò non vi ſi può dar' vna regola certa, e generale, mentre per lo più queſte controuerſie

ſono

ſono deciſe dalle leggi, e conſuetudini, ouero dalle conuenzioni particolari, ſopra le quali cadono trattati intieri, in maniera che non è poſſibile ridurre queſta materia nel preſente compẽdio, così moralizato per la capacità d'ogn'vno, baſtando accennare le ſuddette coſe, per dare vn ſaggio generale della materia; Douendoſi in queſte occorrenze, le quali ſono particolari di alcuni paeſi, & hanno diuerſità di ragioni, ſecondo la diuerſità delle loro leggi, e conſuetudini, deferire alli profeſſori, & anche agli architetti & alli periti degli ſteſſi paeſi.

*

CAPITOLO XIV.

Del retratto conuenzionale, cioè che per patto vno ſia tenuto vendere, ò retrouendere, ouero preferire vn'altro nella vendita.

SOMMARIO.

1 *DElla parola ritratto, e dell' altra di congruo, e di protomiſeo.*
2 *Del ritratto conuenzionale, e ſue ſpecie.*
3 *Del patto di redimere ò di retrouendere, ò ricomprare.*
4 *Qual prezzo ſi debba reſtituire.*
5 *Per quanto tempo ſi perda queſta facoltà:*
6 *Quanto ſi ſtimi queſto patto per la diminuzione del prezzo.*
7 *Che in queſto caſo ſoglia entrare il ſoſpetto dell' vſura.*
8 *Per l' vſo di queſto ritratto s' induce vna totale retrotrazione con la riſoluzione de' vincoli.*
9 *Si dichiara quando ciò camini.*

10 *Se la prescrizione cominciata col venditore, continui coll' erede.*
11 *Questa facoltà è cessibile, e trasmissibile.*
12 *Se il compratore sia preferito al cessionario.*
13 *Del patto che volendo vno vendere qualche cosa, debba preferire il paciscente.*
14 *Se questo patto sia solamente personale.*

CAP. XIV.

1 QVESTA parola *Retratto* oggidì più frequentemente vsata, particolarmente nella Corte Romana (nella quale questa materia è forse più frequente, che in ogn' altro luogo) non è conosciuta dalli Giurisconsulti antichi, nel corpo delle leggi ciuili; Anzi ne meno dagli antichi moderni Giuristi, li quali scrissero doppò l' inuenzione delle medesime leggi, appresso i quali, parlando dè statuti, e delle leggi particolari che concedono la prelazione alli vicini, ouero a quei del sangue, ò pure alli consorti, si trouano più tosto trattati li termini, li quali sono vsati dà Feudisti, del gius protomiseo del quale si tratta nella materia feudale. A; Ouero in occasione d' alcune prelazioni, le quali deriuano dalla dispo-

A *Nel lib. 1. de feudi nelli discorsi 26. & 27. & 110.*

ſpoſizione ò dalla intenzione delle medeſime leggi ciuili, gli antichi ſon ſtati ſoliti di adoprare il termine di congruo, il quale anche oggidì è in vſo in diuerſe parti, e particolarmente nel Regno di Napoli, e queſto è più originato dalla legge comune, atteſoche cadendo in alcuni caſi la prelazione, vſa queſto termine di congruo, ſiche pare, che li termine di ritratto, più comunemente ſia deriuato dall' vſo di parlare dè Franceſi, in occaſione che il Tiraquello, trattando di quelle conſuetudini, ne abbia fatto vn pieno e dotto trattato.

E ſe bene queſto eruditiſſimo Giuriſta attribuiſce l' origine di queſto vocabolo alla parola *retraere*, che vuol dire il tornar in dietro vna coſa già fatta, ilche pare che ſi confaccia à queſto retratto, e potrebbe più congruamente adattaruiſi l' altra parola *retrattare*, ouero *retrattazione*, vſata da S. Agoſtino nelle ſue retrattazioni, e da altri; Tuttauia queſte ſono conſiderazioni degne di perſone erudite per pompa della loro erudizione, mà è certo, che la legge non hà conoſciuto queſto termine; Mentre dalle leggi feudali, dalle quali pare che originalmente queſt' vſo ſia ſtato introdotto, e particolarmente in Italia, ſi vſa il detto diuerſo termine di protomiſeo; Anzi la Scrittura ſacra, la quale concede il retratto prelatiuo, conforme di ſotto ſi accenna, ouero il ſuo inter-

interprete S. Girolamo, così gran professore della lingua latina, non vsa questo nome, ò vocabolo; Oltre che, questa medesima parola, *retraere*, ò *retrattare*, è ben'addattabile al retratto prelatiuo, mà non al coattiuo, il quale importa più tosto vn'atto nuouo di vendita, ancorche forzosa.

Tuttauia sia quelche si voglia, si adopra questo termine, come più comunemente praticato particolarmente nella Corte Romana (della quale niun altro si potrà offendere, che si dica di douere in molte cose dare vna certa norma) Importando per altro poco alli giudiziosi, & alli versati professori, ouero alli non professori, à quali questa opera è dirizzata, l'indagare sottilmẽte la significazione dè vocaboli, essendo queste parti, più tosto de scolastici, e di academici, nelli quali si fatte dispute sono lodeuoli, anzi necessarie per istruzione dè giouani, acciò imparino questa facoltà per i suoi termini proprij, conforme si è accennato nel proemio.

Questo retratto dunque, è di due sorti; Vno cioè conuenzionale; E l'altro legale; Il conuenzionale si distingue ancora in due specie, delle quali vna è propriamente quella, alla quale conuiene questo vocabolo deriuato dalla parola *retraere*, ouero *retrattare*, cioè che si verifica nel patto di redimere, ouero di retrouendere la cosa

2

già

già venduta; E l' altra ſpecie riguarda la prelazio-ne nella vendita, cioè che ſegua conuenzione ò patto frà due, che volendo vno vendere qualche ſua robba, debba in ciò preferir l'altro; Siche non poſſa venderla ad altre perſone, ſe prima non lo ricerca, ſe voglia egli comprarla, ò nò.

Queſta ſeconda ſpecie, propriamente cade ſotto la preſēte materia delle ſeruitù, atteſo che toglie al padrone della robba, quella libertà naturale, la quale per altro gli ſpetta di vēdere il ſuo à chi più gli piace, mentre la prima ſpecie, cade più toſto ſotto la ſua materia della compra, e della vendita; Ma perche i Giuriſti, anche à queſta ſpecie applicano il termine di retratto; Quindi ſi ſtima opportuno il diſcorrerne ancora ſotto queſta materia; Benſi che anche iui ſe ne và facēdo qualche menzione. B

B
Nel lib.7.nel tit. della compra, e della vendita.

Parlando dunque di queſta prima ſpecie di quel retratto couenzionale, il quale reſulta dal 3 patto di retrouendere, ò di redimere, trà il compratore, & il venditore; Ancorche alle volte, (mà di raro) ſia ſolito farſi à fauore del compratore, cioè che poſſa forzare il venditore à redimere, ò ricomprare la coſa venduta; Mentre ſecondo vn'opinione, la quale ſi crede più probabile, ciò non è proibito dalla legge, mà ſolamente cagiona qualche maggior ſoſpetto di quella ſimulazione, della quale di ſotto ſi parla; Tuttauia, più fre-

frequentemente la pratica porta il caso contrario, cioè che la facoltà di redimere, si riserua al venditore, con l'obligo del compratore di retrouendere, in maniera che per parte del venditore, il ritratto sia facoltatiuo, e per parte del compratore sia forzoso. C

C *Nel lib. 2. de regali nel dis. 32. e nel lib. 5. dell' vsure nel disc. 9. & 11. & in questo titolo nelli dis. 85. e seguenti.*

Questa inegualità cagiona vn' effetto molto considerabile, circa il prezzo, che si deue restituire per la ricompra, atteso che, sebene, secondo le 4 regole legali, si deue restituire il medesimo prezzo conuenuto, in maniera che l'aumento, e la diminuzione intrinseca, e non accidentale vada à benefizio del primo venditore, per la ragione che l' atto si risolua da principio, come se mai fusse fatto; Nondimeno, per vna molto ragioneuole equità non scritta, considerata giudiziosamente da moderni, per i Tribunali si pratica diuersamente, cioè che quello il quale vuole redimere, deue pagare anche l'aumento, e per quanto vaglia la robba nel tempo che si sia chiesta la retrouendita; Per la ragione molto probabile, che non potendo il venditore esser forzato dal compratore ad esercitare tal facoltà, ne nascerebbe l' inegualità, la quale vien tanto dannata dalla legge, e che da Giuristi si dice claudicazione, cioè, che il venditore sarebbe sempre nell' vtile, ne mai sarebbe soggetto al danno; Et all' incontro il compratore sarebbe soggetto al danno, senza

spe-

ſperanza dell' vtile; Atteſoche, quando la robba per gli accidenti che occorreſſero, patiſſe diminuzione, il venditore non ſi curerebbe di eſercitare queſta facoltà, nè il compratore lo potrebbe à ciò forzare; Et all' incontro, quando creſceſſe di valore, l' eſercitarebbe, il che vuol dire (come in Italia volgarmente ſi dice) di ſtare à cauallo al foſſo; E per l' iſteſſa ragione, ciò ſi eſtende ad ogn' altro caſo di retratto anche legale. D

D *Nel diſ. 87. di queſto tit. mà più diſtintamente nel diſ. 32. del titolo della compra e vendita nel lib. 7.*

5 Queſta facoltà, ancorche non abbia tempó determinato; Tuttauia ſecondo vn' opinione più comunemente riceuuta, ſi perde per il non vſo di anni trenta, quando non vi concorrano giuſti impedimenti, i quali impediſcano il corſo del tempo; Come particolarmente ſono gl' infortunij della guerra, ò della peſte; Ouero non vi concorra giuſta cauſa, la quale almeno dia motiuo di dimandare la reſtituzione in integro; Come per eſempio per capo di giuſta ignoranza, la quale ſi dà negli eredi, e ſucceſſori, ouero per carcerazione, ò per aſſenza neceſſaria, con caſi ſimili; E che però non vi ſi può dare vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dall' arbitrio del giudice, il quale deue eſſer regolato dalle circoſtanze del fatto.

E *Nel diſc. 86. & 87. di queſto titolo.*

6 Queſto patto, ò riſerua di facoltà, diminuiſce il prezzo della robba venduta; Scorgendoſi qualche varietà d' opinioni, ſe quelche importi tal dimi-

minuzione; Atteſoche alcuni vogliono che importi la ſeſta parte; Altri la quarta, & altri altra porzione; Si crede però che in ciò, non ſi poſſa dare vna regola certa, mà che la ſtima naſca dal tempo, nel quale debba durare tal facoltà, e da altre circoſtanze di fatto, dalle quali ſi debba regolare il giudizio dè periti, auendo riguardo al vero valore, & alla qualità della robba.

La diminuzione del giuſto prezzo, la quale per lo più ſuol naſcere da queſto patto di retrouendere, conforme gioua alli compratori, per sfuggir la leſione, coſì nuoce alli medeſimi, per la pretenſione, che ſi ſuol riſuegliare dalli venditori, che queſte ſorte di vendite ſiano palliate, e che più toſto importino vn pegno; Però di ciò ſi tratta nel libro ſeguente dell' vſure, eſſendo fuori di queſta materia di retratto conuenzionale, il quale preſuppone che ſi tratti di contratto legitimo di vendità da reſoluerſi mediante la ſuddetta retrattazione.
7

L' vſo di queſto patto ò facoltà cagiona vna totale retrotrazione dell' antico dominio nel venditore per vna ſpecie di poſtliminio, come ſe mai la vendita fuſſe ſeguita, in maniera che ſeguita la retrouendita, ſi reſoluano tutte l' ipoteche, e gli altri vincoli, li quali ſi fuſſero impreſſi ſopra la robba, dal compratore.
8

Camina ciò, quando queſto patto di retrouen-

dere, sia contemporaneo all'istessa vendita, siche
9 si faccia nel medesimo contratto, e che si eserciti dentro il tempo stabilito, attesoche, quando sia posto dopoi per libera volontà del compratore, il quale già fusse diuenuto pieno padrone della robba comprata, ouero che essendo posto dà principio, fusse scorso il termine, e per conseguenza fusse cessato l' obligo, siche il compratore per cortesia si contentasse, ciò non ostante, ammettere il venditore alla ricompra, in tal caso non ne risulterà l' effetto suddetto, nè ciò pregiudicarà alli creditori del compratore, ò d' altri, li quali dà lui abbiano acquistato ragioni, mentre in sostanza è vn' atto nuouo, e volontario. E

E
Nel lib. 1. nel disc. 69. e nel disc. 87. & 88 di questo libro & altroue.

Quanto poi all' accennata prescrizione di questo retratto, cioè che, quando anche sia perpetuo,
10 & indefinito, si prescriua col silenzio di anni trenta, quando non vi concorra causa, la quale impedisca tal prescrizione, come sopra si è detto; Si suol disputare, se essendo concepito il patto, anche per gli eredi, si ricerchi in questi vna nuoua prescrizione, ò pure, che con loro continui il tempo cominciato col medesimo venditore; Et ancorche alcuni credano, che concorrendo l' espressa stipolazione per gli eredi, per questi vi bisogni vna prescrizione particolare, calcolando il sudetto tempo di anni trenta dal giorno, che gli sia sopragiunta la qualità ereditaria, tuttauia ciò non hà sossisten-

ſtenza alcuna, ogni volta che l' erede non vi abbia altra ragione, che quella, la quale gli ſpetti per la qualità ereditaria dipendentemente dal venditore; Caminando la ſudetta opinione, quando il patto ſia indipendente da detta qualità eriditaria, e concepito principalmente à fauore della perſona propria, ancorche in quella ſi vniſca l' altro titolo ereditario del morto con il più volte accennato concorſo della pluralità di più perſone formali in vna perſona materiale. F

F Nel detto diſc. 87. di queſto titolo.

Queſta facoltà di ricomprare, non ſolamente è traſmiſſibile all' erede, ancorche eſtraneo, mà ſi 11 può ãche cedere à qualſiuoglia perſona, anzi ſi può ancora eſercitare da creditori di quello, al quale ſpetti; E ſe bene cade qualche diſputa in legge, ſe il compratore debba eſſer preferito à queſto ceſſionario eſtraneo, come pare che ricerchi vna certa non ſcritta equità; Nondimeno per la 12 regola legale, che ogn' vno deue auere la libertà nella ſua robba, e che queſta ſeruitù non ſi debba ammettere, ſe non ne caſi eſpreſſi, in contrario viene ſtimata la più vera, e la più riceuuta opinione, cioè, che il compratore non poſſa ciò pretendere, mà che il patto ſi poſſa anche eſercitare dal ceſſionario; Pure non vi ſi può dare vna regola certa, applicabile ad ogni caſo, mentre pare che non ſia impedito l'offizio, ò l'arbitrio del giudice per qualche non ſcritta equità, ſecondo le

circoſtãze del fatto, di ammettere queſta prelazione, alla quale come ſi è detto, aſſiſte grand' equità. G

G Nel diſc. 88. di queſto tit.

L'altra ſpecie di ritratto cõuenzionale, è quella la quale importa la prelazione nell'atto della prima vendita, cioè, che volendo vno vendere la robba ſua, ſia tenuto preferire l' altro, ad imitazione del retratto legale, e queſta conuenzione per lo più ſi ſuol fare trà fratelli, ouero trà parenti, in occaſione della diuiſione, cioè che, volendo vno vender le robbe toccate nella ſua parte, debba preferir l'altro, come pare molto ragioneuole.

13

In queſta ſorte di ritratto, entrano le medeſime coſe, delle quali ſi parla à baſſo nel retratto legale prelatiuo à fauore dè vicini, ò dè conſorti, ouero di parenti; Entrandoui l' iſteſſe ragioni, atteſoche quell'operazione, la quale nella ſudetta ſpecie ſi fà dalla legge, in queſta ſpecie ſi fà dalla conuenzione delle Parti.

Circa queſte conuenzioni, ſogliono cader le diſpute, ſe ſiano perſonali, ouero traſmiſſibili agli, eredi, ò ceſſibili agli eſtranei; Et in ciò nõ vì ſi può dar vna regola certa, dipendẽdo la determinazione dalle circoſtanze del fatto, le quali poſſano perſuadere la perſonalità; Mà quando queſte non vi ſiano, la regola è, che la conuenzione ſia traſmiſſibile agli eredi; Reſtando la difficoltà ſe ſia ceſſibile

14

bile

bile ad estranei, mà pare che regolarmēte camini il medesimo, se pure le circostanze del fatto non persuadono, che tali conuenzioni abbiano più tosto del reale, ouero che siano correspettiue alle robbe toccate alla porzione dell' altro, acciò in questo modo possa seguirne la loro antica vnione, in maniera che quando l' altro, il quale voglia valersi della conuenzione e che dimandi la prelazione, non possegga più le robbe, perche l' abbia vendute ad estranei, pare che il patto non debba suffragare, per quelche in tal' caso se ne discorre nel Teatro in questo medesimo titolo, & anche nel libro primo dè feudi, in occasione di trattare se la Bolla de Baroni, la quale toglie tutti li vincoli e le ipoteche, tolga ancora questo patto, conforme iui si tratta. H

H *Nel detto disc 88. di questo titolo.*

CA-

CAPITOLO XV.

Del retratto coattiuo, ouero forzoſo.

SOMMARIO.

1 SI diſtinguono le ſpecie del retratto legale.
2 La vendita, ò la locazione è libera, nè per legge comune ſi dà ritratto coattiuo.
3 Della limitazione à fauore delle Chieſe, e luoghi ſacri, & in quali caſi camini.
4 Se la Chieſa debba comprare tutto, ò pure baſti comprare la parte che gli biſogna.
5 Si dichiara come detto priuilegio ſi debba praticare.
6 Degli alrri caſi, nelli quali per legge comune poſſa vno eſſer forzato à vender il ſuo.
7 Della forzoſa vendita de' vittuali.
8 Del priuilegio del fiſco à forzare il compagno à vender, ò comprare.
9 Se ſi poſſa vno forzare à vender il ſuo per far vn palazzo, ò nobil' edificio.
10 Non ſi deue diſcorrere delle leggi, e conſuetudini dè paeſi ſenza eſſerne più che pratico.

Della

11 *Della bolla di Gregorio XIII. ſopra il ritratto coattiuo di Roma e ſuoi requiſiti.*
12 *Come ſi pratichi la bolla circa il pagamento del prezzo.*
13 *Se à queſto ritratto ſi poſſa renunziare.*

CAP. XV.

1 Aſſando al retratto legale; Queſto parimente è di due ſpecie; L'vno cioè coattiuo, mediante il quale poſſa il padrone d'vna coſa eſſer forzato à venderla, ancorche non abbia tal volontà, mà la vogli ritener per ſe, E l'altro prelatiuo, cioè che eſſendoſi venduta, la robba ad vno, poſſa l'altro pretendere di douer' eſſer preferito; E tanto l'vna, quanto l'altra ſpecie ſi diſtingue in due iſpezioni, cioè, vna ſecondo i termini della legge comune, e l'altra per gli ſtatuti, ò leggi particolari.

Per quelche dunque ſpetta al retratto coattiuo, del quale ſi tratta nel preſente capitolo; Se-2 condo i termini della ragione comune, la regola generale diſpone che niuno poſſa eſſer forzato à vendere, ouero ad affittare la robba ſua contro ſua voglia, nè che poſſa eſſer forzato, à comprare ouero pigliare in affitto la robba d'altri, eſſendo

do questi contratti di loro natura effetti divna libera volontà.

Tuttauia dalla medesima legge, ouero dalla comune intelligenza dè Dottori, si sono introdotti molti casi, nelli quali questa regola vien limita-
3 ta; E particolarmente à fauore della Chiesa per la sua costruzione, ò ampliazione, il che da Giuristi, particolarmente moderni, è stato molto ampliato, cioè che camini, non solamente per la fabrica, ouero per l'ampliazione della Chiesa, mà ancora per il suo maggiore ornamento, ò comodità; Come per esempio, per cemiterio, per sacrestia, per atrio, ò piazza, ouero per l'abitazione de suoi chierici, e seruenti, e per conseguenza per Monasterij, ò Conuenti de' Regolari, i quali seruino la medesima Chiesa; Anzi non solamente per le parti necessarie per li religiosi, mà anche per l'officine, ò per i chiostri, ouero per il giardino, secondo la qualità, e le circostanze del fatto nelli casi particolari, in maniera, che non vi si può dare vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, mentre alle volte la pratica l'hà data anche per maggior ornamento, ò comodità del palazzo del Vescouo, ò del Prelato.

Mà se il caso desse, che per tal' effetto non bisognasse tutto l' edificio, ò podere, siche il
4 bisogno fosse in vna parte solamente, in tal caso entra la questione, se possa la Chiesa esercitare

que-

questo retratto coattiuo, nella sola parte che le bisogna, ò pure sia obligata pigliare il tutto, e non debba il padrone esser forzato à patire questa diuisione; Et in ciò si scorge qualche varietà d' opinioni; Mà li moderni, e particolarmente li Canonisti, e li Morali, più comunemente assistono alla Chiesa, che possa esercitar questo priuilegio nella sola parte che le bisogna; Si crede però più probabile, che in ciò non cada vna regola certa e generale, applicabile ad ogni caso, mà che vada inteso discretamente ad arbitrio del giudice regolato dalle circostanze del fatto; E particolarmente se quella parte, la quale resta al padrone, sia vtile per la sua rata à proporzione, in maniera che la robba rustica, ò vrbana patisca comoda diuisione, mà non già quando l'altra parte restasse inutile, ò in altro modo la diuisione cagionasse vn troppo gran pregiudizio, atteso che, essendo la Chiesa madre, e fautrice della giustizia, e dell' equità, siche nell' vna, e nell' altra virtù, deu' essere vno specchio, & esemplare alli priuati, però non deue esercitare questo suo priuilegio, in maniera che redondi in vna iniquità, e che si offenda la giustizia.

Anzi il medesimo priuilegio principale, in 5 sostanza, secondo il più comune, e più ragioneuole senso dè Dottori, parimente và inteso, e si deue praticare, con la douuta circospezione, partico-

larmente auendo riguardo se la Chiesa, ouero il monastero, sia più moderno dell' edificio, che si vuol ritrarre, il quale sia cospicuo, & antico di qualche fameglia nobile, in maniera che il suo dominio, & il possesso, non solamente ferisca l' vtile, e la comodità, mà anche l' onoreuolezza, per la memoria dell' antico splendore di quella casa, mentre in tal caso, ciò non si deue permettere; Come anche la pratica di tal priuilegio non deue auer luogo, se non quando così richiede la necessità, se non precisa, ò fisica, almeno morale, mà nõ già per superflue pompe, e lussi, ouero, quando si possa al bisogno prouedere con altri siti adiacenti della medesima Chiesa ò dè suoi sudditi, ouero cõ altri edificij e siti meno qualificati; Che però è materia, la quale non riceue vna regola certa, e generale, mà si deue regolare con le circostanze particolari di ciascun caso, e dentro li douuti termini della giustizia, e della pietà. A

A *Di questo ritratto per seruizio di Chiese nelli disc. 83. & 84. di questo titolo.*

L' altro caso del ritratto coattiuo, il quale nasce dalla legge comune, è quello della publica 6 necessità, ò vtilità; Come per esempio che in caso di guerra attuale, ò temuta, per maggior fortificazione della Città, ò del luogo, bisogna demolire, incorporare qualche casa, ò podere, che dal padrone si ricusi vendere, perche si può sforzare; Anzi in questi bisogni, è gran cortesia il trattare

di

di compra, e vendita, mentre si suole procedere di fatto; O pure perche quei beni bisognino in tutto, ò in parte per ampliazione delle muraglie, ò per accomodamẽto delle publiche piazze, ò strade cõ casi simili, ne quali non si puol dare vna regola certa, e generale dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto.

Per l' istessa ragione entra l' altro caso, il quale però non riguarda questa materia di ritratto, cioè
7 della vendita de vittuali in tempo di penuria, ò di altro seruizio della Republica; Atteso che non solamẽte quelli, li quali hanno grano, & altri vittuali possono esser forzati à vẽderli, mà se gli può ãcora tassare ad vn prezzo moderato, ancorche defatto corra maggiore.

Si concede anche questo priuilegio al fisco, il
8 quale possegga qualche cosa in comune col priuato, atteso che lo può sforzare à vendere, ò respettiuamente à comprare la sua parte, ancorche patisse comoda diuisione, mẽtre in questo cõsiste il priuilegio, poiche quando non patisca diuisione, anche trà i priuati entra il partito, sforzando con l' officio del giudice il compagno, ò à comprare, ò à vendere.

Si dà ancora per alcuni Dottori, per ragione,
9 ò intenzione della legge comune, questo retrato coattiuo, quando così ricerchi la ragione del decoro, e dell' ornato publico, cioè che alcuno vo-

glia fare, ò perfezionare vn palazzo, ouero vn' altro edificio cospicuo, & il vicino, il quale abbia qualche sito, ò edificio ignobile, ricusi di venderlo à giusto prezzo, anzi vantagioso, conforme frequentemente occorre per la connatural emulazione trà vicini, cioè che si possa sforzare; Mà perche in ciò la legge espressamente dispone il contrario, cioè che niuno possa esser forzato à vendere ò comprare; Quindi siegue che in questa limitazione si camina con molta circospezione, & è molto raro il caso della sua pratica; Che però non vi si può dare vna regola certa, e generale dipendendo il tutto dall'arbitrio del prudente giudice, il quale deu' essere regolato dalle circostanze del fatto, e particolarmente dall' vso de paesi, & dalla qualità delle Città. B

B *Nel disc. 2. di questo titolo.*

Per quelche si appartiene alle leggi particolari, le quali diano questo retratto coattiuo, non vi si può discorrere generalmente, mentre il tutto 10 dipende dal loro tenore, ò intelligenza, e pratica in quei luoghi, doue siano, essendo errore l'assumere il discorso sopra le leggi, e gli stili particolari di quei luoghi, ne quali non vi si sia più che ben praticato, per i molti equiuoci, in quali frequentemente s'incorre; Come per esempio vediamo che molti de nostri Dottori, leggendo qualche consuetudine particolare in alcune prouincie ò parti della Spagna, ò della Francia, ò del

la

la Germania , ſogliono dire, che tal ſia la conſue-
dine di tutta quella prouincia , ſenza diſtinguere
la gran diuerſità, che iui ſi ſcorge frà tanti diuer-
ſi principati ò diuerſi gouerni, e prouincie infe-
riori; Et all' incontro quando gli oltramontani
parlano di alcune conſuetudini della noſtra Italia,
come particolarmente vediamo de feudiſti Tede-
ſchi, li quali leggendo appreſſo alcuni Dottori la
conſuetudine,la quale è in Lombardia, accennata
nel libro primo de feudi,ſopra la diuidua comodi-
tà de feudi di dignità, che di loro natura ſono abi-
tualmēte indiuidui, pigliano Lombardia per tutta
Italia,e cō queſto errore dè foraſtieri ſogliono an-
cora caminare alcuni de noſtri, i quali sēza diſcor-
rer d'altro,ad vſo di copiſti, caminano con la ſola
lettera delle dottrine, con caſi ſimili.

Diſcorrendo dunque di quella legge partico-
lare, della quale ſe ne abbia la prattica. Nella
Città di Roma,vi è vna Bolla di Gregorio XIII.
la quale, per il ben publico dell' ornato della Cit-
11 tà, concede queſto retratto forzoſo, che da Giu-
riſti ſi dice coattiuo,al vicino, cioè, che volendo
ridurre la ſua caſa in ſtato migliore, in maniera
che ridondi in decoro,et in ornamēto della Città,
gli ſia lecito forzare il vicino à vendergli la ſua
caſa, ò ſito adiacente, à giuſto prezzo, da ſtimar-
ſi da periti; Con queſta differenza, che ſe ſarà ca-
ſa ſolita tenerſi ad affitto, vi ſi ricercano minori

re-

requiſiti di quelli li quali ſono neceſſarij , quando non ſia ſolita affittarſi , mà tenerſi per vſo proprio ; Atteſo che nel primo caſo , vi ſi ricercano quattro requiſiti , cioè;La vicinità;L'obligo di fabricare; L'ornato publico , il quale da tal fabrica riſulti in piazza , ò in ſtrada publica , ſiche non ſi attenda l' ornato dalla parte di dentro , ò di dietro , ò di vicolo oſcuro ; E che la fabrica adornata deue cadere parte nella caſa retraente , e parte nella retratta .

Nell'altro caſo,oltre li ſuddetti quattro requiſiti , vi ſi ricercano quattro altri, cioè; Che l'edificio 12 retraente ſia già cominciato; Che la coerēza ſia da due lati ; Che l' edificio abbia da eſſer inſigne ; E che il prezzo della caſa retraente ſuperi per quattro volte quello della retraenda ; Con douerſi ancora in queſto caſo dare vn certo aumēto maggiore di prezzo ; E ciò quando ſi tratti di ritrarre caſe non già quando di caſaletti, ò vicoli, che ſi dicono intercapedine di ſopra accennati, perche può il vicino appropriarſi il vicolo ſuddetto à tale effetto ; E quanto à caſaletti , baſta pagare il prezzo corrente . C

C *Nelli diſ. 78. e ſeguenti in queſto titolo .*

Si ſcorge anche in ciò vna differenza , trà le 13 caſe retraende , ſe ſiano de particolari , e di libera diſpoſizione ; E le altre , le quali ſiano di Chieſe , ouero ſiano ſoggette à fidecommiſſi , mentre nel primo caſo baſta depoſitare il prezzo ſenz'al-

tr'o-

tr'obligo, & il venditore ſarà tenuto dar ſicurtà d'euizione, ouero d'inueſtirlo con tal vincolo. Mà nell'altro caſo di Chieſe, ò di luoghi pij, ò di fidecommiſſi, il retraente è obligato di offerire vn'altro ſtabile equiualente; Benſi che da qualche tempo moderno la pratica hà introdotto per Breue ſolito ſpediruiſi, che baſti dare il medeſimo prezzo inueſtito in luoghi dè monti. D

D *Ne' luoghi accennati, ne quali ſi allega la Bolla Gregoriana.*

Si ſtima tanto priuilegiato queſto ritratto, come anche l'altro prelatiuo, del quale abbaſſo ſi diſcorrerà, che alcuni credano che non vi ſi poſſa rinunciare, per la ragione dell'vtilità publica, alla quale non poſſono pregiudicare le conuenzioni dè particolari; Mà ciò patiſce le ſue difficoltà, conforme ſi diſcorre nel Teatro. E

E *Nel diſ. 80. e nel ſeguẽte di queſto titolo.*

CA-

CAPITOLO XVI.

Del retratto prelatiuo.

SOMMARIO.

1 *DElli casi di retratto prelatiuo.*
2 *Se il ritratto prelatiuo sia fauoreuole, ouer' odioso.*
3 *Della costituzione di Federico Imperatore sopra il retratto prelatiuo.*
4 *Se si debba attendere come legge ouero come consuetudine, e degli effetti che da ciò risultano.*
5 *Se il retratto spetti alla Chiesa.*
6 *Se la strada di mezzo tolga la vicinanza.*
7 *Se queste leggi habbiano luogo contro chierici, ò à fauore d' essi.*
8 *Delli requisiti di questo retratto in Roma per la bolla di Gregorio XIII.*
9 *Che cosa disponga, e qual termine dia, con altro sopra la materia.*
10 *Dell' Inquilino.*
11 *Del creditore censuario.*
12 *Del ritratto nelle vigne e casali.*

Che

CAP. XVI.

1 L' Altro retratto legale è il prelatiuo; è questo parimente si distingue nelle medesime due inspezioni accennate nel discorso precedente; Vna cioè della legge comune; E l' altra della legge paticolare de luoghi.

Per legge comune ciuile, spetta la prelazione al 2 padrone diretto nelle robbe enfiteotiche, le quali dall' enfiteota si volessero vendere ad' vn altro, attesoche la legge à questo effetto ricerca il consenso del padrone, acciò volendo, sia preferito, confor-

me si discorre nel titolo seguente di questo medesimo libro, trattando della materia enfiteotica; Nè pare che dalla detta legge espressamente venga conceduta altra prelazione, mentre quella, la quale si dà all' antico affittuario, ò conduttore, cade sotto la materia della locazione. della quale si tratta in questo medesimo libro nella terza parte nel titolo della locazione, e conduzione.

Bensì che li Dottori per l'intenzione della medesima legge, dãno alcuni casi di prelazione per vn' officio del giudice, quando così lo ricerchi l'equi-

3 tà; Come per esempio quella che si suol dare ad vn fratello, nella robba paterna, che vn' altro fratello voglia vendere ad vn' estraneo, con casi simili, nelli quali come espressamente non decisi dalla legge, non si può dare vna regola certa, e generale, siche il tutto dipende dall' vso dè paesi, ò dalle circostanze del fatto, che inducano vna certa equità, per la quale entri l'officio ouero l'arbitrio del Giudice, che però rare volte si dà in pratica il caso di questo ritratto prelatiuo, mentre la regola legale più tosto è in contrario.

Nelle leggi feudali si dà questo ritratto prelatiuo, il quale da feudisti si chiama protomiseo, mà di ciò si è parlato particolarmente nella sua matèria

4 nel libro primo dè feudi.

Quindi segue, che le questioni forensi consistono negli statuti, e nelle leggi, ò cõsuetudini parti-

tico-

ticolari; da quali per ragione di vicinanza, ò di consorzio, ò di parentela, ò d' inquilinato, si dia questo retratto prelatiuo, mà però nõ si può in ciò dare vna regola generale, & vniforme, dipendendone la determinazione dalla qualità delle leggi particolari, e dalla loro interpretazione, ò pratica.

Sopra queste leggi in vniuersale si disputa dà Giuristi, se si debbano dire fauoreuoli, in maniera, che meritino vna benegna, e larga interpretazione, ò pure odiose in maniera che meritino vn' intelligenza stretta, e rigorosa; E discorrendone per vna ragione, ò per vna equità naturale, come anco per quelche ne insegnano l'istorie ãtiche, e particolarmente la sacra Scrittura, pare più probabile, che si debbano dire fauoreuoli, insegnando l' istessa natura, ouero vn' equità naturale, che ad vn vicino, ouero ad vn parente per l' istesso prezzo, e con le medesime condizioni, si deua dare la prelazione ad vn estraneo; Maggiormente per esser così stabilito nella Scrittura sacra nel Testamento vecchio dettata à Moisè da Dio; Atteso che se bene (conforme si è accennato nel proemio) questa legge diuina del Testamento vecchio, in quel che riguarda la parte mistica, ò giudiziaria, resta in gran parte euacuata col misterio della redenzione, e per conseguenza non è più obligatoria, come resta obligatoria la morale; Nondime-

no, è molto considerabile questa circostanza che sia così antica, ordinata coll oracolo diuino, all'effetto che meriti di esser stimata vna legge ragioneuole, e fondata nell'equità, e nella ragione vmana.

Tuttauia li Giuristi, caminando col solo rigore della legge ciuile scritta, la quale concede la libertà di vendere il suo à chi gli piace, tengono il contrario; E questa opinione, pare che nel foro giudiziario, sia più comunemente abbracciata; Nè può dirsi di esser priua di qualche ragion naturale, che lo persuada per il pregiudizio che ne risulta alla libertà del commercio; Et ancora per il vantaggio del venditore nel prezzo dell'affezione, mentre, più facilmente, e con maggior vantaggio, si ritrouano compratori, quando questi siano certi di far la compra irretrattabile, che quando siano soggetti à questo retratto. A

A *Nelli discorsi 68. e seguenti di questo tit.*

La più antica, & in Italia la più comune legge, la quale si abbia in questa materia di retratto prelatiuo à fauore di vicini, è quella di Federico secondo Imperadore nella Costituzione la quale si dice di Protomiseo, commentata dal Baldo, e dall' Afflitto, e da altri Dottori antichi, sopra la quale si disputa molto, se sia Costituzione Imperiale, ò pure se fusse fatta dal medesimo, come Rè delle due Sicilie, in maniera che abbia iui solamente forza di legge, e non altroue, siche nell'altre parti fuori dè sudetti Regni, si debba attendere più

7

tosto

tosto come consuetudine.

Et in ciò si scorge qualche varietà d' opinioni;
8 Però si crede che l' opinione più probabile sia quest' vltima, cioè che non sia legge Imperiale, mà che sia più tosto riceuuta per consuetudine; Sia però come si voglia, in quei luoghi, nè ì quali non sia in vso, non deue hauersene ragione alcuna, e doue sia in vso, importa molto, se si debba attendere come legge, ò come consuetudine, attesoche quando sia secondo questo vltimo modo, si dourà attendere principalmente l' osseruanza, e nõ la lettera della legge; Particolarmente sopra quella
9 questione della quale si tratta nel Teatro, se alla Chiesa spetti, ò nò questo retratto contro di vn priuato B; Et anche come vada intesa l' altra questione, se la strada la quale sia trà vn vicino e l'
10 altro tolga la vicinanza. C

B *Nel detto discorso 68.*

C *Nel disc. 69. di questo tit.*

Così nelli termini di questa Costituzione, come in quelli di altre leggi particolari, scritte, ò non scritte, laicali, pare che sia più comunemen-
11 te riceuuta l' opinione, che questo retratto non abbia luogo, contro ì chierici, e le altre persone ecclesiastiche, come non soggette alla legge, quando la legitima consuetudine del luogo non disponesse il contrario; Restando la questione se, conforme gli ecclesiastici sono esenti da questo retratto passiuo, così ancora debbano esser priuati del retratto attiuo contro i secolari; Et in ciò si scorge

la so-

la ſolità varietà d' opinioni, trà gli eccleſiaſtici, & ì laici, ouero, come ſi dice, trà li Ciuiliſti, e li Canononiſti; Mà per li riſpetti accennati nel libro precedente della giuriſdizione, ſe ne laſcia il luogo alla verità. D

D
Nel diſc. 171. di queſto tit.

Bensì che pare molto probabile, & equa l'opinione de Ciuiliſti, per le qualità inſegnataci dalla medeſima legge di natura, e tanto lodata dalla legge poſitiua.

In Roma però, queſto retratto prelatiuo, indifferentemente ſi pratica, coſi con ſecolari come con eccleſiaſtici, per la ſudetta Bolla di Gregorio XIII. la quale per l' vnione dell' vna, e dell' altra podeſtà, di Papa, e di Principe ſecolare, obliga l' vn' è l'altro genere di perſone.

Queſto ritratto il quale à fauore del vicino, ſi concede dalla detta Bolla, hà luogo, quando vi concorra la cauſa dell' ornato, accennata di ſopra, in occaſione del retratto coattiuo; Che però vi ſi
12 richiedono li primi quattro requiſiti, che iui ſi ſono addotti, cioè la vicinanza; L' obligo di fabricare dentro vn certo termine, con l' offerta, ò depoſito del prezzo, e con l' accettazione delli medeſimi peſi è condizioni; Che la fabrica ridondi in ornato publico in piazza ò ſtrada publica, non già di dentro, e di dietro; E che la fabrica di ornato ſi debba fare, parte con l' edifizio retraente, e parte col retraendo.

Ordi-

Ordina però la Bolla, che il vicino, il quale vuol vendere la sua casa, ouero vn' podere ad 13 vn' altro, debba intimarlo al vicino, con la notizia del prezzo, e delle condizioni che se ne ritrouano; Et in tal caso si stabilisce il termine di quīdeci giorni, qual' spirato, cessa la facoltà di retraerlo; In caso poi che non vi sia questa intimazione, si concede il termine d'vn anno ad adempire i sudetti requisiti.

Cadendo la questione, se la lite, la quale s' introduca trà vicini, impedisca, ò nò, il corso di questo termine; Et in ciò si scorge qualche varietà d'opinioni, siche dipende la decisione da diuerse distinzioni le quali non facilmente si possono moralizare per la capacità dè non professori, che però si dourà vedere quelche se ne discorre nel Teatro. E

E Nel disc. 76 di questo tit.

Questo istesso retratto prelatiuo, dalla sudetta Bolla, si concede anco al consorte, il quale si dice solamente quello, il quale possieda parte della rob- 14 ba, cosi promiscuamente, & in confuso, che non si possa dare la vera, e la materiale diuisione delle parti, mà il dominio delle porzioni sia solamente intellettuale, materialmente, e de fatto non sia praticabile. F

F Nel disc. 70

Concede anche il medesimo retratto la detta 15 Bolla all' inquilino, la ragione del quale, è l' vltima dopo quella del vicino, ò del consorte, il quale è

le ſarà preferito all'inquilino;E la minor ragione di tutti è quella del creditore cenſuario, al quale la [16]Bolla del B. Pio V. concede la prelazione nella compra del fondo cenſito quando non vi ſia concorſo,nè di vicino,nè di conſorte, nè d'inquilino e di queſta prelazione ſe ne parla ancora nel libro ſeguente nel titolo de cenſi.

Il ſudetto retratto prelatiuo, il quale riſulta dalla Bolla di Gregorio XIII. non ſolamente camina nelle caſe, e negli altri edificij priuati dentro [17]la Città; Mà ancora nelle vigne, ò nelli caſali, e ne i giardini & in altri poderi ruſtici dētro lo ſpazio di trè miglia, riſpetto alle vigne, & alli cannetti, e li giardini; E di dodeci riſpetto alli caſali, atteſoche pare, che anche ciò ridondi in ornato, & in decoro della Città; Et ancorche realmente riſpetto à queſti poderi ruſtici, la Bolla pare che parli del retratto coattiuo, e non del prelatiuo; Nondimeno, per vna certa oſſeruanza del Tribunale della Camera, anche in queſto retratto prelatiuo, cioè riceuuto, e praticato.

Generalmēte in queſta materia di retratto prelatiuo, il quale riſulta dalla ſudetta Bolla, ouero dalla ſuddetta coſtituzione di Federico ſecondo, [18]ò pure da altre ſimili leggi, vi cadono molte propoſizioni, ò queſtioni generali adattabili à tutte; E primieramente, che quello il quale voglia eſer-

ci-

citare questo ritratto debba pagare il medesimo prezzo, e soggettarsi à tutti li pesi & alle condizioni, à quali si era soggettato il compratore, in maniera che la prelazione s'intenda senza pregiudizio alcuno del venditore; E di più che sia tenuto di rifare al compratore tutte le spese dà lui fatte, non solamente de miglioramenti, in quel mentre che abbia goduto la robba, mà ancora, per rogito d'istrumenti, per mercede di mezani, ò di sensali, & anco per regalo di chi gli auesse facilitata la compra; Et in somma ogn' altra spesa che realmente si sia fatta, mà non già quelche per fraudare questo ritratto, sotto nome di prezzo ò di spesa si sia finto, poiche scouerta la simolazione non entrerà quest' obligo, eccetto che dentro i termini della verità. G

G *Nè luoghi più volte accennati di questo titolo. & anco nel titolo dell'enfiteusi nel disc. 12.*

Bensi che se bene per termini di ragione si deue rifare solamente il prezzo conuenuto; Tuttauia, quando il caso portasse, che il vicino, ò altro, al quale si dia questo ritratto, abbia per qualche tempo considerabile, trascurato di valersi di questa facoltà, e che trà questo mentre la robba abbia fatto qualche augumento, notabile intrinseco per beneficio del tempo, ò per altro accidente, si debba anche questo augumento per la medesima ragione assegnata di sopra per il retratto conuenzionale, cioè per vna certa equità molto ragioneuole, acciò quello al quale spetta il re-

tratto non ſtia al ſolo guadagno,ſenza ſoggiacere alla perdita.

Deue anche quello al quale ſpetta il retratto, 19 obligarſi di voler la robba per ſe ſteſſo, e di non poterla vendere, ò cedere ad altri, mentre in tanto queſta facoltà ſi concede, in quanto ſi adempiſca la ragione, nella quale ſia fondata.

Se poi il caſo deſſe, che la vendita abbracciaſſe 20 più, e diuerſe robbe, in vna delle quali ſolamente entraſſe la ragione della vicinanza, ouero del conſorzio, in tal caſo entra la queſtione, ſe ſi debba ritrarre quella coſa ſolamente, ouero il tutto. H

H *Se ne parla nel diſ. 74. di queſto titolo.*

Et eſſendo più vicini, ò conſorti, ſi diſputa co- 21 me debba eſſer trà loro il cõcorſo, e ſe ſia megliore la condizione di quello il quale preuiene,ò nò; Et in ciò ſcorgendoſi qualche varietà d'opinioni, & anche varietà de ſtili; E dipendendo la deciſione da molte diſtinzioni; Quindi ſegue che nõ ſia facile il darui vna regola certa, e generale per la capacità de non profeſſori,ſiche ſarebbe ſouerchia digreſſione; Che però in occorrenza ſi potrà ricorrere à quelche ſe ne accenna nel Teatro. I

I *Nelli diſ. 70. 72. 77. & altri di queſto titolo.*

Queſta facoltà di retraere, non è ceſſibile ad vn eſtraneo,per la ragione di ſopra aſſegnata; Ec- 22 cetto il caſo, nel quale ſi foſſe fatta già la vendita, & acquiſtata la ragione del retratto al vicino, ouero al conſorte, il quale poi vendeſſe, ò ce-

deſſe

desse principalmente la robba, per la quale il retratto gli spettaua, e per conseguenza gli cedesse ancora questa ragione, come annessa alla medesima robba. L

L Nel dis. 76. & in altri di questo titolo.

Hà luogo questo ritratto nella compra, e vendita mediante il prezzo in denaro; ò in altra ricompensa, la quale egualmente si potrà dare da 23 quello il quale ritrae, conforme si sia data dal compratore; Non già quando sia per via di donazione vera, e legitima, non simolata, ne fatta in fraude; Nemeno hà luogo quando sia per via di transazione, all' effetto di comporre qualche lite; Ouero per concessione in enfiteusi; ò à liuello; Quando però non vi sia il patto di redimere con vn prezzo stabilito; Attesoche in tal caso, in sostanza si stima più tosto vn contratto di compra e di vendita, non douendosi in ciò attendere la formalità delle parole, mà la sostanza della verità. M

M Nelli dis. 73. & 76. di questo titolo.

Quando poi si tratta di permuta, la quale sia eguale trà l'vno stabile e l' altro, in tal caso non cade dubbio alcuno; Mà quando per l' inegualità del valore trà l' vna robba permutata e l'altra bisogna rifondere qualche somma di denaro, in tal caso entra il dubbio, se questo contratto debba auere più tosto natura di compra, e di vendita, che di permuta; Et in ciò si scorge qualche varietà d' opinioni, e particolarmente si suol distin-

 gue-

guere,se sia maggiore il valore della robba, ò del denaro che si rifonde, siche si deue attendere la parte preponderante; Tuttauia, la più vera opinione si crede, che il tutto dipenda dalle circostanze del fatto, e che per conseguenza non vi si possa dare vna regola certa, e generale applicabile ad ogni caso, mentre puol occorrere, che ad vno, il quale abbia la robba di maggior valore, sia espediente il permutarla per ottener quella di minor valore, ancorche quello che si rifondesse in denaro per il raguaglio fosse maggiore del prezzo, che importasse la robba che si desidera, e senza la quale non aurebbe fatta la permuta; Et in somma si deue auer riguardo,se vi sia, ò nò la fraude, palliando vn contratto della compra e vendita, con vn' altro colore, e se sia adattabile la ragione che esclude il retratto, cioè che il retraente non possa dare quel medesimo che si dia dall' estraneo. N

N *Ne luoghi di sopra accennati.*

A questo ritratto prelatiuo si può renonziare, non solamente espressamente,nel qual caso concordano tutti, quando la renunzia sia valida; Cadendo solamente in Roma il dubbio accennato di sopra in occasione del ritratto coattiuo, cioè se stante il fauore dell' ornato publico della Città vi si possa renonziare; Mà anche tacitamente, dando licenza al venditore di vender à chi gli piace; Quando però le parole siano tali, che conclu-

24

clu-

cludano tal volontà, non già quando ſiano equiuoche, & all'vſo de cortegiani, il che è ſolito farſi artificioſamente per addormentare in queſto modo il venditore, ouero il compratore, acciò non faccia la denunzia formale con la prefiſſione del termine, ſiche in tal maniera poſſa apparecchiarſi al ritratto con maggior comodità, conforme ſi diſcorre nel teatro. O

O *Nel diſ. 75. di queſto titolo.*

Molte altre queſtioni cadono in queſta materia, le quali non facilmēte ſi poſſono moralizare per la 25 capacità di ogn'vno; Che però ſi dourà ricorrere à profeſſori, baſtando per li non profeſſori, che con le coſe accēnate, abbiano vn ſaggio & vna general notizia, così di queſta, come di tutte l'altre materie; Che però conuiene laſciar qualche coſa alli profeſſori; Et anco perche negli altri caſi meno frequenti molt'altre coſe ſi poſſono vedere nel Teatro, non parendo congruo à queſt'opera l'eſaminare tutte le minuzie, mentre ciò cagionerebbe troppo noioſa digreſſione, e forſe anche qualche confuſione.

*

CA-

IL DOTTOR VOLGARE
LIBRO QVARTO.
PARTE SECONDA.
DELL'
ENFITEVSI,
E DELLA
LOCAZIONE PERPETVA.

INDICE DE' CAPITOLI DI QVESTA PARTE.

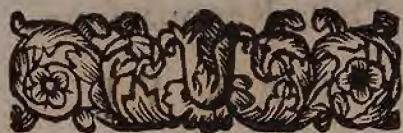
ti

ti ſi debbano rifare all' Enfiteota doppo la deuoluzione.

CAP. XI.

Quali ſiano gli vtili che ſpettano all' enfiteota, e quali al padrone diretto, E particolarmente delle coſe che ſi ritrouino ſotto terra, come ſono pietre, ſtatue, teſori, & altre coſe.

CAP. XII.

Delli Laudemij, e dè Quindennij.

CAPITOLO PRIMO.

Quando ſia contratto d' enfiteuſi, ouero più toſto di locazione perpetua, ò di cenſo, ouero di compra e vendita; E delle differenze trà l' vna, e l' altra ſpecie di contratti.

SOMMARIO.

CAP. I.

1 ANcorche li Giuristi in questa materia enfiteotica, assumano molte dispute sopra l' etimologia, ò la significazione di questo vocabolo, se sia greco, ò latino, e come debba andar scritto, e se vi vada, ò nò il diftongo, con altre simili questioni generali sopra l' introduzione della materia; Come anche se questo contratto sia introdotto dalla legge delle genti, ouero dalla ciuile; E quando sia da questa, quando & in qual modo seguisse tal' introduzione; Nondimeno queste, e simili questioni, è ben lodeuole, che si trattino da scolastici per esercitare l' ingegno de scuolari, & anche perche con queste dispute, si possa venire alla buona cognizione de termini, e s' impari la facoltà legale scientificamẽte, e nõ per tradizione, e nella sola pratica ad vso dè papagalli, nella maniera che di ciò si è discorso nel proemio;
2 Mà nel rimanente non paiono queste cose congrue alla present'opera, come dirizzata à non professori per vna general notizia delle cose pratiche per loro gouerno, e direzione; Che però si lasciano agli scolastici, à quali, conforme si è accen-

cennato, vengono ſtimate molto lodeuoli.

Le maggiori queſtioni dũque, le quali oggidì occorrono in pratica in queſta materia, riguardano la natura del cõtratto, ſe veramẽte ſia d'ẽfiteuſi, ouero 3 di locazione perpetua, ò pure di liuello, ò di cenſo reſeruatiuo; Atteſoche in tutte queſte diuerſe ſpecie ſi può, e ſi ſuole concedere la robba ſotto qualche annua ripoſta, per la gran differenza, che ſi ſcorge trà l'vn contratto, e l'altro, e per gli effetti molto diuerſi che ne riſultano, coſi circa la reſtrizione della ſucceſſione, e per conſeguenza circa la deuoluzione per linea ſinita; Come ancora, circa la facoltà, ò reſpettiuamente circa la proibizione d'alienare, ouero circa l'obligo di pagare il laudemio, con altri effetti, delli quali ſi và diſcorrendo nè i capitoli ſeguenti, atteſoche il contratto enfiteotico viene ſtimato di molto più ſtretta, e rigoroſa natura, di quelche ſiano gli altri contratti ſuddetti.

Per conoſcer dunque tal natura, e per diſtinguere vna ſpecie di contratto dall'altra, li Giuri- 4 ſti vanno conſiderando molte circoſtanze, cioè che; Primieramente oſſeruano le parole, le quali ſiano vſate da contraenti, per la regola, che il contratto ſi dice eſſer tale quale dà contraenti viene denominato; Secondariamente vanno conſiderando i patti, ſe ſiano connaturali più ad vn contratto che all'altro; Terzo il ſolito del paeſe, ouero del me

desimo padrone diretto, e quale sia il suo stile nel cõcedere le altre sue robbe; Come per lo più occorre nelle Chiese, nelle quali la pratica dell' Italia insegna, che sia più frequente l' vso di far queste concessioni; Mà particolarmente, e sopra tutto, oltre l' altre congetture, & argomenti, che si sogliono considerare, il maggiore, & il più considerabile viene stimato quello della quantità dell' annua prestazione, ò recognizione, ò risposta, se sia grande, e proporzionata alli frutti della robba, ouero piccola, e solamente proporzionata alla recognizione del dominio; Attesoche in questo secondo caso si stimerà enfiteusi, mà nel primo si stimerà locazione perpetua, ò censuazione; E molto più, quando il canone, ò la risposta sia distribuita in paghe, nella maniera che si vsa nella locazione, ouero che sia distribuita à misura, e quantità della robba che si concede; Come à dire ad vn tanto per ogni canna, ò altra misura. A

A
Nel disc. 30. e più seguenti di questo tit

Questi, & altri argomenti simili, sono ben probabili e legali, mà non sono necessarij, attesoche, quãto alla formalità delle parole, ò dè vocaboli, cõforme frequentemente, quasi in tutte le materie si accenna, se gli deue ben deferire, quãdo non concorrano in contrario proue ò argomenti maggiori, che la volontà delle Parti sia stata di fare vn contratto diuerso, mentre che la sostanza

5

della

della verità sempre preuale alla formalità delle parole.

Et ancorche sia efficacissimo l' altro argomento, il quale si caua dalla quantità del canone, ò della risposta, tuttauia, non conclude per necessità, mentre possono stare insieme, che si sia voluto fare vn vero contratto enfiteotico, e nondimeno che sia sotto canone, e risposta grande proporzionata alli frutti, anzi eccedente, per l' vtile, ò comodo che può risultare all' enfiteuta di auere lungo tempo la robba nella sua descendenza; Mentre altrimenti (conforme giudiziosamente considerano alcuni Dottori) in quei luoghi, nè quali non è solito che le Chiese siano tenute concedere le loro robbe in enfiteusi con poca recognizione (per la consuetudine del paese, per il più cagionata dalla ragione che le robbe siano state de medesimi secolari date alla Chiesa per la protezione) ne risulterebbe, che non sarebbe mai praticabile questo contratto, stante che la Chiesa non puol conceder le sue robbe, se non per causa dell' euidēte, vtilità, la quale suppone necessariamente che il canone, ò risposta, debba esser corrispondente à frutti, e forse eccedente, auendo riguardo alle spese, & alli casi fortuiti.

6

Che però manifesta resta la sciocchezza di coloro, li quali caminano alla cieca con le sole ge-

neralità , ouero con la lettera delle dottrine, e delle decisioni, applicando generalmente ad ogni caso quelche si sia detto ò deciso in alcuni casi particolari, non riflettendo alla loro douuta distinzione, mentre in effetto questa si deue dire più tosto vna questione di fatto, che di legge, e però si deue decidere secondo le circostanze di ciascun' caso in particolare.

Molti, e notabili sono gli effetti, i quali risultano dall' vna, ò l'altra qualità del contratto, de quali si tratta nel seguente capitolo, e particolarmente che l'enfiteusi, maggiormente quando sia ecclesiastica, per sua natura non conuiene, se non agli eredi del sangue, che sono li descendenti, anzi alli soli maschi, in maniera che il mascolino non concepisca il feminino; Et all'incontro, quando sia locazione perpetua, ò censo passa in perpetuo à tutti gli eredi anche estranei, e molto più alle femine, ò descendenti per linea feminina.

Come anche l' enfiteuta non può alienare la robba enfiteotica, senza il consenso del padrone diretto, al quale spetta la prelazione, ouero non volendola gli è douuto il laudemio; Et ancora che non pagandosi i canoni per due, ò tre anni, entra la caducità, alla quale si fà luogo per la deteriorazione, ouero per la negazione del dominio, con altri effetti simili, li quali tutti cessano nella locazione perpetua, ouero nel censo, quando non vi

sia

sia patto speciale in contrario.

8 Alle volte in quei paesi, ne i quali sia in vso il ritratto à fauore de vicini, ò dè parenti, ò dè consorti, ouero inquilini, si fà la concessione con titolo di enfiteusi, atteso che in questo contratto non entra il ritratto, mà si fà il patto, che il canone, & il diretto dominio si possano affrancare per vn prezzo stabilito, & in tal caso si dice più tosto contratto di compra e vendita, conforme si accenna nel titolo antecedente, trattando dè ritratti.

CA-

CAPITOLO SECONDO.

Delle diuerse specie, ò sorti di enfiteusi; E del modo di succedere ne beni enfiteotici.

SOMMARIO,

1 *SE sia lecito argomentare dalli feudi all' enfiteusi.*
2 *Della distinzione delle specie.*
3 *Qual sia l' ereditaria.*
4 *Di quella di patto e prouidenza con la distinzione del primo acquirente.*
5 *Quando le robbe siano in commercio come allodiali ancorche la concessione sia in forma di patto e prouidenza.*
6 *Del primo acquirente, e della distinzione se sia per causa onerosa, ò nò.*
7 *Della medesima d stinzione, e quando camini.*
8 *Dell' enfiteusi mista.*
9 *Di chi si debba esser' erede.*
10 *Et se basti che non stia per lui.*
11 *A che gioui l' inuentario.*

CAP.

CAP. II.

1 IN questa materia enfiteotica, entrano le medesime distinzioni accēnate nel libro primo dè feudi; Attesoche, se bene la legge ciuile dè Romani, (secondo la più riceuuta opinione) non hà conosciuto i feudi, & hà conosciuto l'enfiteusi, sotto nome della quale, forse in quei tempi, in sostanza si auea la pratica, la quale oggidì abbiamo nè feudi; Nondimeno per la gran somiglianza, la quale si scorge trà questi contratti, li Giuristi più comunemente vogliono che, eccetto quei casi nè quali vi sia costituita vna differenza espressa; sia lecito argomentare da vn contratto all' altro. A

A *Nel disc. 1. di questo tit. e nel lib. 1. de feudi nel disc. 52. & altroue*

2 Le diuerse sorti ò specie dunque iui accennate, sono tre; Vna cioè, la quale si dice puramente ereditaria; L'altra puramente di patto, e prouidenza; E l'altra mista, come participante dell'vna, e dell' altra qualità.

La prima specie di quella, la quale sia puramente ereditaria, è quella, che si sia conceduta per tutti gli eredi, e li successori, senza la restrizione alli descendenti, li quali da Giuristi si dicono

eredi del ſangue, e queſte,robbe eccetto li patti, e le reſtrizioni, contenute nell' inueſtitura, in molto poco, e quaſi che in niente differiſcono dalle libere, & allodiali, ſiche il ſucceſſore deue auere la qualità ereditaria, non ſolamente del primo acquirente, mà anche dell' vltimo poſſeſſore, con tutti gli oblighi & altri peſi ereditarij; Reſtando la queſtione, della quale ſi tratta nel capitolo finale, ſe l' eſtraneo ſucceſſore,ſia tenuto,ò nò pagare il laudemio, e particolarmente quando non vi ſia la particolare proibizione di alienare, ò di diſporre, per la libertà, la quale per altro in queſta ſorte di enfiteuſi viene conceduta dalla legge.

Nell' altra ſpecie dell' enfiteuſi, di patto, e prouidenza pura, entra la medeſima diſtinzione accennata nel primo libro dè feudi, trà il primo acquirente, e gli altri ſucceſſori, atteſoche li ſucceſſori vengono alla ſucceſſione per la perſona propria, come chiamati dall' inueſtitura, con vna totale independenza dal predeceſſore, il quale non ſia primo acquirente,e per conſeguenza nõ ſono obligati auere la qualità ereditaria dell' vltimo poſſeſſore, ſiche non ſarano tenuti alli ſuoi debiti ò peſi, eccetto che à quelli,li quali ſi foſſero impoſti per ſeruizio delle medeſime robbe, e per la lor buona amminiſtrazione, conforme ſi diſcorre di ſotto nel capitolo ſeguente, trattando,dell'alienazioni, & in occaſione di trattare delle tranſazioni. 4

Ben-

Bensì è verò, che in diuerse parti la pratica insegna, come particolarmente occorre nell'abbadia
5 di Farfa (il territorio della quale abbraccia molte terre, e luoghi abitati) che essendo tutti ì beni li quali si posseggono da ì particolari, di dominio diretto dell' Abbadia, in maniera che tutti gli abitatori, & altri possessori ne abbiano solamente il dominio vtile in ragione enfiteotica, da ciò nasce, che se bene la forma dell' inuestitura sia di patto, e di prouidenza, tuttauia per vna certa consuetudine,la qual'è stata ragioneuolmente introdotta dalla necessità, ouero dalla libertà del commercio, si sono resi come ereditarij & à natura di allodiali, in quelle cose,le quali non riguardano il pregiudizio del padrone diretto, conforme si dichiara di sotto nel capitolo quinto in occasione di trattare delle Renouazioni; E così in altri casi simili, nè ì quali entrasse l'istessa ragione.

Quando poi si tratti del primo acquirente; In tal caso entra la medesima distinzione accennata nel detto libro primo de feudi, trà quello, il quale ab-
6 bia fatto l'acquisto per via di compra, ò di altra ricompenza, in maniera che si verifichi il termine della causa onerosa, vsato dà Giuristi; E quello il quale l' abbia acquistata per liberalità, e per munificenza del padrone, siche meriti il titolo di acquirente per causa lucratiua; Attesoche in questo secondo caso, camina l'istesso nel primo ac-

 qui-

quirente, che negli altri, mentre li ſucceſſori riconoſcono le loro ragioni dal concedente, e non dall' acquirente; Mà nell' altro caſo all' incontro, è tutto il contrario, cioè che il primo acquirente ne può diſporre, in pregiudizio, non già del padrone diretto, mà dè ſucceſſori, li quali lo deuono riconoſcere più dall'acquirente, che dal concedente, ſiche à riſpetto del primo acquirente, pare che ſia l'iſteſſo l' enfiteuſi di patto, e di prouidenza, che l' ereditaria, almeno nel prezzo, quando per la legge dell' inueſtitura ſia proibita l' alienazione, ò altra diſpoſizione del corpo di eſſe robbe, nella maniera che ſi è accennato nella ſudetta materia feudale, ſiche quanto iui ſi dice, camina egualmente in queſta materia enfiteotica. B

B
Nel lib. 1. de feudi di queſt opera nel cap 5. & 15. & ãco nel teatro in queſto titolo nel diſc. 28: e ſeguenti, & in altri.

E ſe bene alcuni Giuriſti, col ſenſo dè quali anche in tēpi noſtri, ſono alle volte caminati la Rota Romana, & alcuni altri Tribunali, reſtringono que-7 ſta diſtinzione al ſolo caſo, che l'acquirente ſia padre, ſotto la podeſtà del quale viuano li figli, à beneficio de quali canti l' inueſtitura, per la ragione della proibizione della donazione, che ſi è introdotta dalla legge ciuile, trà il padre, & il figlio in podeſtà ſiche venga ſtimato peculio profettizio, mà nō quādo l'acquirēte ſia tale, nel quale nō entri tal ragione della patria podeſtà, ouero che entrandoui, ceſſi la ſudetta proibizione introdotta dalla legge ciuile, perche forſe vi ſia il giuramento, che la

fà

fi cessare; ouero che vi cōcorra qualche causa, per la quale secondo la medesima legge ciuile, ò canonica sia valida, e perfetta la donazione trà il padre & il figlio in podestà, siche con questa restrizione, pare che la suddetta circostanza del primo acquirente per causa onerosa, resti ad vn certo modo ideale, da ridursi molto di raro alla pratica; Nondimeno per le medesime ragioni accennate sopra questo punto nel sudetto libro 1. de feudi, e per esser comunemēte riceuuta l'accēnata distinzione, non pare che si debba riceuere questa restrizione, come resultante da vna mera sottigliezza della legge ciuile scholastica, contro l' vso comune, & anche contro vna certa ragione naturale; Attesoche, quando la persona, col suo denaro, e per causa onerosa, procura di ottenere queste concessioni enfiteotiche, ò simili, per se, e per suoi descēdēti, ò altri; Ancorche la legge presuma, ò finga vn' implicita donazione, la quale per il primo acquirente si faccia à beneficio di coloro, per i quali si stipola l' acquisto; Nondimeno ciò nasce da vna mera presunzione legale, la quale, ò fuori, ouero contro la volontà dell' acquirente, non deue priuarlo della libertà, che per altro abbia di disporre del suo auere, che si sia impiegato per tal' acquisto, quando tal volontà non venga comprouata, almeno da efficaci argomenti, e da con-

getture coadiuuanti questa presunzione legale. C

C *Se ne discorre più di proposito in occasione, di caso seguito in questo titolo nel supplemento.*

La terza specie di enfiteusi, è quella, la quale si dice mista, come partecipante dell' vna, e dell' 8 altra specie come di sopra, cioè della prima ereditaria, siche il successore debba esser erede dell' acquirente, ouero dell' vltimo possessore; E dell' altra di patto, e di prouidenza, perche debba esser descendente, e (conforme li Giuristi dicono) erede del sangue, in maniera che tutte le due qualità debbano esser vnite, nè vna basti senza l' altra.

La prima qualità ereditaria delle robbe, che si 9 dice familiare; Secondo la più vera, e la più riceuuta opinione, quando gli stili particolari de paesi non ricerchino altrimente, si desidera solamente, che si verifichi nell' eredità del primo acquirente mà non degli altri successori; Et anche à rispetto del primo, basta che nõ manchi per l'erede del san-10 gue chiamato nell' inuestitura, di esser ancora erede della restante robba, attesoche se l' acquirente lasciarà vn'altro erede, in maniera che nõ stia per lui d' esser tale, in tal caso, ciò non gli deue pregiudicare; Eccetto quel pregiudizio, che può fare il primo acquirente, nella maniera che di sopra si è accennato, e conforme si è anche discorso nella materia feudale; O pure che douendosi 11 (conforme vuole vna opinione) essere ancora ere-

de

de dell' vltimo, nondimeno gioui il benefizio dell' inuentario, per ſeparare la robba enfiteotica come propria, e come ſpecie di debito; E ciò non ſiegue à riſpetto del primo acquirente per cauſa oneroſa, mà ſolamente di quello, il quale ſia per cauſa lucratiua; Con il di più che in queſto propoſito ſi diſcorre nella ſudetta materia feudale, per sfuggire quanto ſia poſſibile, la repetizione dell' iſteſſe coſe, ancorche in queſta facoltà legale, in molte coſe ciò ſia ineuitabile.

CA-

CAPITOLO TERZO.

Della proibizione dell' alienazione, ò di altra diſpoſizione, ò contratto, ſopra li beni enfiteotici, ſenza il conſenſo del padrone; E particolarmente della proibizione di trasferire le robbe alle mani morte.

SOMMARIO.

1 *DA che coſa dipenda, ſe l' alienazione ſi poſſa fare, ò nò.*
2 *Si diſtingue l' intereſſe del padrone diretto da quello degli altri.*
3 *Quando nell' enfiteuſi ereditaria, non cade queſtione per la mutazione di linea.*
4 *Se in queſto caſo dal ſucceſſore vada pagato il laudemio.*
5 *Ceſſano queſte queſtioni quando anche nell' ereditaria vi ſia la proibizione.*
6 *L' alienazione trà li compreſi nell' inueſtitura è lecita.*

An-

7 *Anche se si peruerta l' ordine della successione.*

8 *E però non è douuto laudemio.*

9 *Due sono li consensi che si deuono ottenere dal padrone, e quali.*

10 *Della prima specie del consenso da darsi all' enfiteuta, il quale vuol far l' alienazione.*

11 *Quando s'incorra per ciò la caducità.*

12 *Se il padrone sia obligato dare l' assenso all' alienazione, e quando.*

13 *Della proibizione legale, che la robba non passi à mano morta.*

14 *Qual sia la ragione di questa proibizione, & à qual' effetto camini.*

15 *Della moderazione di tal proibizione per l' introduzione de quindennij.*

16 *Del patto che non possa passare la robba alle Chiese, & alle mani morte,*

17 *In tal caso à chi vada la robba, se l'enfiteuta lascia erede la mano morta.*

18 *Se tal patto si possa allegare da altrò, che dal padrone diretto doppo la deuoluzione.*

19 *Se l' assenso pregiudichi.*

20 *Delle questioni trà creditori, alcuni de quali abbiano il consenso, & altri nò.*

21 *Dell' obligo, ò alienazione de miglioramenti.*

22 *Dell' alienazione della comodità.*

CAP. III.

1 DAlla distinzione acccennata nel capitolo antecedente, risulta in gran' parte la notizia di quest' altro capitolo, se e quãdo (presuppostà già la qualità enfiteotica) si possano, ò nò, alienare, ouero obligare questi beni, ò pure se ne possa in altro modo disporre, anche per vltima volontà, quando l' alienazione, ò disposizione venga impugnata dalli successori chiamati nell' inuestitura, li quali pretendano che l' alienazione, ò altra disposizione non si sia possuta fare in loro pregiudizio; Dipendendo (come si è detto) da quella circostanza) se nel successore vi si richieda la vera qualità ereditaria, per la quale, non si possa impugnare quelche si sia fatto dal suo autore; Ouero che si tratti del primo acquirente per causa onerosa; O che potendosi impugnare in essi beni per la legge dell' inuestitura, ò per altro capo, resti nondimeno obligato il successore à darne il valore, ouero il prezzo, à beneficio di quello, à fauore del quale si sia disposto; Nell' istesso modo, che si è accennato nel libro primo dè feudi in questo proposito d' alienazione, ò dis-

disposizione, mentre con poca differenza, corre l' argomento trà il feudo e l' enfiteusi, conforme nell' antecedente capitolo si è accennato.

Le difficoltà maggiori dunque, le quali occorrono in questa materia d' alienazione, ouero di altra disposizione, riguardano il padrone diretto, 2 senza consenso del quale si sia fatta l' alienazione, ouero qualche altra disposizione, e per la quale si pretenda, che si sia fatto luogo alla deuoluzione, ouero alla caducità; Et anche riguardano i terzi, à fauore de quali queste robbe enfiteotiche si siano alienate, ouero obligate, ò che in altro modo di loro si sia disposto cō la differenza, che vno abbia il consenso del padrone, e l'altro nò, se, e chi debba esser preferito; Che però distinguendo per maggior chiarezza questi casi.

Per quelche spetta al padrone diretto; Molto rari sono i casi in pratica, nei quali conuenga 3 nelli soli termini legali trattare della questione, se al proibizione d' alienare, senza il consenso del padrone si restringa al solo caso, nel quale si alteri la legge dell' inuestitura, e che si muti la linea, siche essendosi fatta la concessione per vna linea; ò discendenza, si trasferiscano le robbe ad vn' altra linea, poiche ciò camina nella sola concessione di patto, e di prouidenza, ristretta ad vna certa linea ò generazione, mà non già quando si tratti d' vn' enfiteusi meramente ereditaria,

e tranſitoria ad ogni erede ancorche eſtraneo, atteſoche in tal caſo tutti poſſono dirſi dè chiamati, e compreſi nell'inueſtitura, mentre per vna regola certa e generale ſtà riceuuto che trà li compre-
4 ſi nell'inueſtitura ſi può fare l'alienazione ſenza conſenſo del padrone; Reſtando la queſtione ſe ſia douuto il laudemio, e ſopra di che ſi ſcorge qualche varietà d'opinioni, conforme ſi accenna di ſotto nel capitolo finale, in occaſione di trattare de laudemij.

Per togliere dunque queſti dubbij, è ſolito che
5 nell'inueſtiture, così eccleſiaſtiche, come priuate, quaſi per ſtile comune ſi facciano ſtrettiſſime proibizioni d'alienare, & anche d'obligare le robbe ſenza il conſenſo del padrone, e col pagamento del laudemio, ſotto pena della caducità, e della nullità dell'atto, ancorche la conceſſione fuſſe meramente ereditaria.

Quando poi il caſo porti, che non vi ſia legge particolare dell'inueſtitura, ſiche conuenga cami-
6 nare con i termini della ragion comune; In tal caſo, circoſcritta la ſudetta queſtione, la quale entra più toſto per il pagamento del laudemio, ouero per la prelazione, che ſi deue al padrone diretto, che per la caducità; Quando ſi tratti d'enfiteuſi meramente ereditaria, per regola certa, e generale ſtà riceuuto, che quando ſia alienazione, ò altra diſpoſizione trà quelli della

me-

medeſima linea, ò genere chiamato nell' inueſtitura, in maniera che le robbe ſi deferiſcano ad vn genere da lui non contemplato, non entra

7 la proibizione, ancorche non ſi oſſerui l'ordine della proſſimità, il quale per altro in caſo di morte dourebbe auer luogo trà li chiamati; Atteſoche, di ciò ſpetta dolerſi à coloro, li quali dourebbono per altro ſuccedere, e non al padrone, mentre quando ſi oſſerui tal' ordine, e che la diſpoſizione ſi faccia à fauore del proſſimo ſucceſſore, in tal caſo non ſi dice alienazione, mà più toſto vna preuentiua ſucceſſione, per quelche ſi diſcorre nel primo libro de feudi, in propoſito della refutazione; Che però in queſto caſo, che l'alienazione ſia trà li compreſi nell' inueſtitura, non

8 è obligato il nuouo ſucceſſore di ottenerne il conſenſo dal padrone; E per conſeguenza non entra l'obligo del laudemio, nemeno il priuilegio che la legge concede al padrone diretto, come per vna ſpecie di retratto, di eſſere preferito per il medeſimo prezzo, e con le medeſime cōdizioni ad vn'altro.

Quindi oſſeruano bene i Giuriſti, che due ſono li conſenſi, li quali ſi deuono ottenere dal padro-

9 ne richieſti dalla legge; Cioè il primo che ſi deue dare dal padrone all' enfiteuta venditore, per la licenza di poter' alienare, ſenza incorrere la pena della caducità indotta dalla legge, e più chia-

ramente quando vi ſia la proibizione nell' inueſtitura; E l'altro il quale ſi deue ottenere dal compratore, ò da vn' altro nuouo ſucceſſore, così per riconoſcere il padrone, come ne ſuoi caſi per pagare il laudemio, et ancora per il detto effetto della prelazione, quando l' alienazione ſia per via di vendita, ò di altro contratto, nel quale ſia verificabile il retratto prelatiuo, nella maniera che generalmente in queſta materia di retratti ſi è diſcorſo in queſto medeſimo libro nel titolo delle ſeruitù; E per conſeguenza, quando l'alienazione ſegua trà li compreſi nell' inueſtitura, ceſſando tutte queſte ragioni, non vi biſognerà, nè l' vno, nè l' altro conſenſo.

Facendoſi dunque l' alienazione ſenza tal conſenſo in perſone eſtranee, in tal caſo la legge induce la pena della caducità, la quale più chiaramente aurà luogo, quando, con la diſpoſizione della legge, vi s' accoppij la proibizione dell'vomo nell' inueſtitura; Bensì che molto di raro queſta ſpecie di caducità ſi riduce alla pratica, & hà il ſuo effetto, per riſpetto che ogni cauſa, per leggiera e tale qual ſia, ſcuſa da queſta pena, per l' incorſo della quale ſi ricerca vna malizia, & vna colpa poſitiua, nella maniera che ſi diſcorre nella materia fidecommiſſaria ſopra la medeſima caducità, per l' alienazione proibita dal teſtatore, e ſi accen-

10 11

na

na ancora di ſotto, in occaſione di trattare delle deuoluzioni e delle caducità.

Quando poi l'enfiteuſi ſia ereditaria, ò che in altro modo per legge comune, ò municipale, ouero per la qualità dell'inueſtitura deue ſpettare la facoltà di poter' alienare, e di diſporre, e par- 12 ticolarmente quando la conceſſione ſia per cauſa oneroſa, e correſpettiua; In tal caſo non può il padrone negare il ſuo conſenſo, ſiche ſi ſtima obligato di darlo, e negandolo, ſi può ſupplire dal giudice; Eccetto ſe ſi trattaſſe di trasferire i beni in perſone proibite, in maniera che vi ſia la giuſta cauſa di negarlo; Come per eſempio à foraſtieri, ouero à nõ ſudditi del padrone diretto, ò pure à perſone potenti, e di diuerſa condizione di quel che ſia l'enfiteuta, in maniera che la mutazione del poſſeſſore poſſa cagionare vn pregiudizio notabile al padrone, così nell'eſazione de canoni, e di altre recognizioni, le quali ſi ſogliono pagare in occaſione delle renouazioni, come ancora per la difficile ricuperazione de beni in caſo di deuoluzione, ò di caducità; Che però in ciò ſi deue deferire molto agli ſtili, & agli vſi dè paeſi. A

A
Se ne tratta in queſto tit. nelli diſc. 28. e ſeguenti.

Il caſo più frequente, nel quale giuſtamente il padrone, può negare il ſuo conſenſo, & ancora può dimandare la retrattazione dell'alie- 13 nazione, ò di altra diſpoſizione, ancorche per al-

tro

tro permeſſa, ſi verifica quando ſi tratti di mani morte, cioè di perſone, ò di corpi intellettuali, in quali non ſi verifica la mòrte naturale, ouero l' eſtinzione della linea; Come ſono, Chieſe, Monaſterij, luoghi pij, Comunità, Collegij, e corpi ſimili, atteſo che quando anche non vi ſia patto ſpeciale nell' inueſtitura, tuttauia per la ſola diſpoſizione di legge, il padrone lo può proibire, forzando la mano morta à mettere le robbe in mano di perſona priuata, nella quale non entri tal ragione, rimborzandoſi del prezzo. B

B
Nè luoghi accennati.

Mà perche queſta proibizione legale hà per fondamento il pregiudizio del padrone, circa i laudemij, li quali ſi poſſono ſperare in caſo d' alienazione; Mentre preſuppoſta la qualità ereditaria, per la capacità d' ogni erede, e ſucceſſore, anco eſtraneo, non entra l' altro pregiudizio della deuoluzione per linea finita, eccetto che nel caſo, che morendoſi ab inteſtato ſenza legitimo erede, ſi faceſſe luogo alla ſucceſſione del fiſco, il che eſſendo caſo molto raro, non pare che à queſto effetto cagioni pregiudizio molto conſiderabile.

14

Quindi la pratica moderna hà in gran parte moderato queſta proibizione legale, ſiche quella non oſtante, ſi può concedere all' enfiteuta d' implorare l' officio del giudice, à permettere la retenzione, per la moderna introduzione de quinden-

15

dennij, de quali si parla di sotto nel capitolo finale, mentre in tal maniera resta prouisto all'indennità del padrone, e si ripara al suo pregiudizio, e per conseguenza cessa la ragione della proibizione.

Camina però tutto cio, quando non vi sia il patto espresso nell'inuestitura, che le robbe in niun modo possano passare in potere di Chiese, ò dè luoghi pij, e simili mani morte; Attesoche, se bene alcuni han creduto, che tali proibizioni come pregiudiziali alla libertà ecclesiastica, siano inualide, e non obligatorie; Et altri che si debbano intendere ad effetto di ritenere la robba, mà non all' altro effetto di venderla, e di cauarne il prezzo come sopra; Et altri, che le proibizioni abbiano luogo nella alienazioni particolari delle robbe enfiteotiche, mà non già quando sia disposizione vniuersale à fauore della mano morta, come per esempio, che sia lasciata erede, siche sotto l' eredità, vengano anche i beni enfiteotici.

Nondimeno, la più comune, e la più riceuuta opinione pare che sia in contrario, cioè che indifferentemente queste proibizioni inabilitano la 16 mano morta, che non possa ottenere le robbe, non solamente all' effetto di ritenerle, mà anche ad effetto di venderle, e di cauarne il prezzo. C

C *Nel dis. 48. e nel suo supplemento e nel dis. 1. de legati nel lib. 11.*

Che però resta solamente la questione, trà il

padrone diretto, & il legitimo inteſtato ſucceſſore
17 dell'enfiteuta, ſe, & à chi debbano ſpettare le robbe,
e ſe ſia fatto, ò nò il luogo alla deuoluzione, per
impedimento della quale gioua la ſudetta conſide-
razione, ſe la diſpoſizione ſia particolare delle
robbe proibite, ouero ſe ſia vniuerſale dell' eredi-
tà, e di altri beni; Atteſoche in queſto ſecondo
caſo, ſi potrà pretendere ragioneuolmente la non
comprenſione de beni proibiti, per la regola che
la volontà ſi deue regolare dalla podeſtà, nè ſi pre-
ſume d' eſſerſi voluto quello che non ſi potea
fare. D

D
Nel diſc. 13. & 151. del lib. 8. del credito.

Tutto ciò camina in concorſo del padrone, e
18 quando egli ſi opponga; Mà non già, quando
contentandoſene, ouero in altro modo ceſſando
il ſuo intereſſe, voglia opporre di queſta incapaci-
tà l' erede, ò altro ſucceſſore del medeſimo enfi-
teuta diſponente, col motiuo della nullità dell' at-
to, conforme alcuni malamente credono, men-
tre queſto è vn' errore manifeſto. E

E
Nel detto diſ. 1. de legati.

Quando poi il padrone dia il ſuo conſenſo, e
particolarmente per l' obligo, e l'ipoteca dè beni,
19 in tal caſo entrano le medeſime coſe, le quali ſi
ſono accennate nel libro primo de feudi, cioè ſe
l' ipoteca dura dopo ſeguita la deuoluzione,
e la caducità in pregiudizio d' eſſo padrone, ò di
altri, li quali abbiano cauſa da lui, e ſi conchiude
che dura, quando il conſenſo ſia puro, e ſem-
plice

plice, non già quando ſia con clauſule preſeruatiue, conforme iui ſi è accennato.

Le altre queſtioni, le quali cadono in queſta materia dell' alienazione proibita, ſono con li creditori dell' enfiteuta, ò con altri terzi, con quali 20 abbia fatto altri contratti, perche ſiano di diuerſa qualità, cioè che alcuni abbiano il conſenſo del padrone, & altri nò, ſe quelli li quali hanno l' aſſenſo, ancorche poſteriori debbano eſſere preferiti à coloro che non l' abbiano, ancorche ſiano anteriori; E ſopra ciò, per non ripetere l' iſteſſe coſe, ſi potrà vedere quelche ſi è detto in queſta medeſima queſtione nella materia del credito, e nella feudale in propoſito di trattare di queſto concorſo. F

F *Nelli detti diſ. 13. e 151. del lib. 8. del credito.*

La proibizione ſuddetta, ò ſia legale, ò ſia conuenzionale, quando eſpreſſamente non ſi di- 21 ca il contrario, non abbraccia li miglioramenti, li quali ſi faceſſero ne beni enfiteotici, per quella rata che di ragione non ſi acquiſtano al padrone; Che però, quando per l'impoſizione de cenſi, ò in altro modo, ſi faccia qualche atto il qualè ſia per altro proibito, ciò ſi deue intendere ſopra li miglioramenti & in quella parte nella quale l'atto ſi poteua fare. G

G *Nel diſ. 44. di queſto titolo.*

Come ancora, quando parimente non vi ſia 22 eſpreſſa, e ſpecial menzione, non viene l' alienazione, ouero l' obligo della comodità, nell' iſteſſo modo che ſi è accennato nel detto libro primo

de feudi, doue se n' è assegnata la ragione, cioè che la comodità è vna cosa separata dalle robbe, la sostanza delle quali in tal maniera non si tocca; Che però la comodità cade anche sotto l'ipotheca generale; Bensì che tal disposizione, ò alienazione, ouero ipoteca, aurà il suo effetto durante solamente la vita, ò la ragione di quell' enfiteuta, non già quando per morte, ò per alienazione, ò in altro modo, le robbe siano passate in mano di altre persone; E ciò per la ragione iui parimente accennata, che essendo questa comodità vna cosa meramente personale, non può auere l'effetto, se non per il tempo, che la persona ne sia padrone, e che possieda la robba, e non altrimente. H

H *Nel detto disc.* 44.

CA-

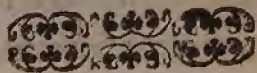
CAPITOLO QVARTO.

Delle deuoluzioni, e delle caducità; Et ancora della ſucceſione, e del modo di numerare, ouero di computare le generazioni quando la conceſſione ſia fatta à certe generazioni; E ſe e quando vengano le femine, e li loro deſcendenti, ouero li naturali, ſotto nome degli eredi del ſangue.

SOMMARIO.

1 *DElle due ſpecie di deuoluzione.*
2 *Quàli ſiano le cauſe della caducità.*
3 *Della purgazione della mora in pagare li canoni, e dell' altre cauſe negli altri caſi.*
4 *Delle queſtioni di deuoluzione per diuerſe cauſe.*
5 *Quando entri la deuoluzione nell' enfiteuſi ereditaria per defetto di ſucceſſore.*

6 *Se il fisco succeda nell' enfiteusi.*
7 *Della deuoluzione per linea finita.*
8 *Se la persona dell' acquirente vada numerata nelle generazioni.*
9 *Come cio in dubbio si scorga.*
10 *Sotto nome di figli e descendenti, se vengano le femine e li bastardi; E se sotto nome d'eredi vengano gli estranei.*
11 *Se sia necessaria, ò nò l' inuestitura per la proua del dominio, & à quali effetti.*
12 *Pendente la lite della deuoluzione chi deue possedere.*
13 *Della successione trà più persone durante ancora l' inuestitura sopra la pertinenza.*
14 *In che cosa l' eufiteusi differisca dal feudo circa la successione.*
15 *Se il Religioso vi succeda.*
16 *Non si dà la representazione.*
17 *Nel resto camina con la successione feudale ò con altra indifferente.*

CA-

CAP. IV.

1 IN due maniere dal padrone ſi ſuole pretendere aſſpirazione della conceſſione, e per conſeguenza la conſolidazione del dominio vtile col ſuo diretto; In vna cioè per quella deuoluzione, non culpoſa, la quale naſca dal caſo, che ſi ſuol dire naturale,per cauſa di linea ò di generazione finita; E l'altra la quale ſi dice accidentale, e culpoſa, per contrauenzione de patti, ò per altri mancamenti, non oſtante che per altro la conceſſione doueſſe ancor durare.

Queſta ſeconda ſpecie, molto diraro ſi vèrifica in pratica; Atteſoche, ſi bene vi ſono molti caſi,
2 per i quali,per la legge comune, ò per la particolare dell' inueſtitura, entra la caducità, accennati, anche nel primo libro de feudi; Come ſono; La lienazione nelli caſi proibiti, ſenza conſenſo del padrone; L' ingratitudine, la quale nè feudi ſi dice felonia, La negazione del dominio; La notabil deteriorazione de beni; E per la maggior frequenza, il mancamento di pagare il canone, ò altra riſpoſta ne tempi douuti; Tuttauia rare volte ſi arriua à mettere in pratica tal ſpecie di caducità.

Poi-

Poiche quanto alla più frequente causa di non pagare à tempi douuti li canoni, è solito con
3 molta facilità impedirsene l'effetto con quella purgazione della mora, la quale si concede dall' equità canonica; E quanto à gli altri capi, richiedendosi vna colpa positiua, & inescusabile, la quale importi dolo, ò malizia, quindi nasce, che con molta facilità se ne ammette la scusa; Che però, conforme si è detto, sono molto rari i casi, nè quali ciò si riduca alla pratica; E della detta purgazione della mora si discorre di sotto nel capitolo ottauo.

Le maggiori dunque, e le più frequenti questio-
4 ni pratiche, riguardano l' altra specie della deuolùzione naturale, e non culposa, la quale nasca dal caso per capo di linea finita; Come anche, durante la linea, nascono, sopra il modo, ouero sopra l'ordine di succedere, trà le persone della medesima linea chiamata.

Bẽsì che nell'vna e nell'altra sorte di questioni, si camina col presupposto che si tratti d' enfiteusi di patto e di prouidenza, ò mista, e per conseguenza
5 che sia ristretto agli eredi del sangue, ò pure à certe linee, ò generazioni; Posciache quando sia puramente ereditaria, della quale siano capaci anco gli estranei eredi ab intestato, ouero per testamento, in tal caso non entra la materia della deuoluzione, se non quando l' enfiteuta morisse senza

far'

far teſtamento, ouero ſenza parenti in decimo grado, in maniera che ſi faceſſe il caſo della ſucceſſione à fauore del fiſco.

Atteſoche ſe bene alcuni Dottori vogliono, che anche il fiſco vi debba ſuccedere; Nondimeno l'opinione contraria pare che ſia la più probabile, e la più riceuuta, cioè che in tal caſo ſia migliore la cõdizione del padrone diretto, al quale la robba ſi deuolua, mentre alcuni Dottori li quali ammettono la ſucceſſione del fiſco, parlano di quella comodità, la quale cada ſotto la confiſcazione per delitto dell' enfiteuta, durante la ſua ragione; Et in qual caſo il fiſco repreſenta la perſona del medeſimo enfiteuta per quanto à ſuo fauore duri l' inueſtitura, mà non già in queſt' altra ſpecie di ſucceſſione. A

6

A *Nel diſc. 72. del libro primo dé feudi.*

Diſtinguendo dunque il caſo del padrone diretto per la deuoluzione, da quello de chiamati per la ſucceſſione; Per quelche tocca al primo, dipende la determinazione dalla qualità, ouero dal tenore dell' inueſtitura, la quale ſia riſtretta à certe linee, ò generazioni, atteſoche, quando tal reſtrizione vi concorra chiaramẽte, e che ſegua la morte dell' vltimo capace di quella linea ò generazione, in tal caſo, la deuoluzione reſta fuori d' ogni dubbio, ſiche ſolamente ſuol' entrare la queſtione della renouazione, conforme nel capitolo quinto; Ouero l' altra queſtione delle detrazioni, e de miglio-

7

glioramenti, conforme nel capitolo decimo.

Cadono dunque frequentemente le queſtioni, quãdo la conceſſione ſia dubbia, in maniera che ſi neghi di eſſer terminata, che però ſi diſputi della comprenſione delle perſone, le quali ſiano ancora ſuperſtizi; Come per eſempio abbiamo in pratica frequentemente nell' enfiteuſi eccleſiaſtica, la quale di ſua natura è ſolita per lo più concederſi à terza generazione, perilche cade la queſtione ſopra il modo di numerare le generazioni, e ſe vi vada numerata ò nò la generazione attiua, cioè la perſona dell' acquirente, al quale ſi ſia fatta l' inueſtitura, in maniera che s' intenda per ſe, e per ì ſuoi figli, e nepoti ſolamente; Ouero ſe più toſto, non numerandoſi l' acquirente, ſi ſtenda vn grado di più, ſiche paſſi alli pronepoti.

8

Et in ciò, ancorche la ragione, ouero il diſcorſo naturale, paia che più probabilmente proui la non comprenſione del primo acquirente, mentre niuno genera ſe ſteſſo; Nondimeno à ì Giuriſti, & anco ad alcuni tribunali, e particolarmente alla Rota Romana è parſo più comunemente di ſeguitare l'opinione cõtraria, per la comprenſione, quando dalle circoſtanze del fatto non appariſſe, che ſia ſtata altrimente la volontà delle Parti, alla quale ſempre deuono cedere le regole, e le preſunzioni legali. B

B *Nelli diſcorſi 14. e due ſeguenti di queſto titolo, e nel ſupplemento.*

6

Quando poi tal volõtà vi ſia, ò nò, e come quella ſi

la ſi proui, ò ſi deſuma, i Giuriſti al ſolito vi s' intricano molto, caminando col poco lodeuole ſtile, di ſtare ſopra la formalità delle parole ò clauſule; Però ſi crede, che ſopra ciò non ſi poſſa dare vna regola certa, e generale applicabile ad ogni caſo, mentre in effetto è vna queſtione più di volontà, e di fatto, che di legge; E per conſeguenza, la deciſione in ciaſcun caſo dipende dalle ſue circoſtanze particolari, attendendo la ſoſtanza della veriſimil volontà, più che la formalità delle parole, le quali frequentemente ſono più toſto de Notari, che delle Parti; E particolarmente ſe vi ſia la numerazione delle perſone; Ouero qual ſia l'vſo di quella Chieſa nell' altre conceſſioni, con altre ſimili circoſtanze, ſopra le quali (conforme ſi è detto) è impoſſibile di dare vna regola certa, e generale. C

C
Nell' iſteſſi luoghi accennati.

Come anche, quando la conceſſione ſia fatta nella forma, la quale ſi dice di patto, e di prouiden-
10 za per li figli, e deſcendenti, ouero per gli eredi del ſangue; Se ſi debba intender de maſchi ſolamente, ouero anche delle femine, e de loro deſcendenti; O pure per li ſoli legitimi, e naturali, e non per i baſtardi, ancorche legitimati; O pure ſe eſſendoſi detto ſemplicemente per gli eredi, e ſucceſſori, s' intenda delli ſoli eredi del ſangue, ò pure anche degli eſtranei.

Et in ciò, ancorche appreſſo i Giuriſti ſi abbia-

no alcune regole generali, cioè che l' enfiteusi Ecclesiastica vada intesa semplicemẽte per i maschi, ò respettiuamente per li soli eredi del sangue, e non per gli estranei, e che non si debba intẽdere per i bastardi, per esser questi esosi alla Chiesa; Nondimeno queste sono generalità troppo vaghe, le quali conuiene sapere, e considerare, per potere ben regolar l'arbitrio, sopra l' applicazione al fatto del quale si tratta; Mà non già che da quelle si possa cauare vna regola certa e generale applicabile ad ogni caso; Attesoche in effetto deue parimente dirsi, più questione di fatto, che di legge, da decidersi con le circostanze particolari di ciascun caso, delle quali si deue vedere, se e quale sia veramente stata la volontà delle Parti; Poiche, se bene l'enfiteusi ecclesiastica di sua natura regolarmente conuiene alli soli eredi del sangue legitimi, e non alli bàstardi nè agli estranei; Nondimeno si dà frequentemẽte il caso, che anche queste robbe siano congrue à gli eredi estranei, e che possano conuenire à bastardi, che però il tutto dipende dalle circostanze del fatto. D

D
Nelli discorsi 27. e seguenti di questo tit.

E quindi nasce la ragione, per la quale stà più comunemẽte riceuuto dalla Rota Romana, e dagli altri Tribunali, che quando si tratta principalmente della deuoluzione, vi sia necessaria l'inuestitura, sẽza la quale nõ bastino gli altri amminicoli, e proue del dominio, che bastarebbono per il pagamẽ

11

to

to de canoni, e per gli altri effetti, conforme ſi diſcorre di ſotto nel capitolo ſettimo,cioè per la poſſibilità, che l'inueſtitura poſſa eſſere meramente creditaria, e traſmiſibile agli eredi anco eſtranei, ouero ad altri, li quali ſiano regolarmente incapaci; O pure, che poſſa non eſſere enſiteuſi, mà locazione perpetua,ò cenſuazione; E per cōſeguēza entra la regola legale, che ſpettando al padrone,il quale intēta la deuoluzione,il peſo di prouare cludentemente, che ſe ne ſia fatto il caſo,nō ſi può dire che vi ſia tal proua perfetta, e concludente, ogni volta che vi ſia la contraria poſſibilità; Che però la ſcrittura, non è preciſamente neceſſaria per la proua del dominio diretto, il quale ammette proue anco preſunte, & amminicolatiue conforme ſi dice di ſotto nel detto capitolo,7.doue ſi tratta della proua del dominio, mà ſi ſtima neceſſaria all' effetto di potere concludentemente prouare il tenore, e la qualità della conceſſione; Che però, mentre anche il tenore di vna ſcrittura,la quale ſi ſia perduta, ſi puol prouare con teſtimonij,li quali nè ſiano bene informati, e che diſtintamente depongano del ſuo tenore, ſe vi ſarà queſta proua, importarà poco che non vi ſia la ſcrittura, la quale però ſi dice neceſſaria, per vna neceſſità morale, ſtante la gran difficoltà che ſi ſcorge in fare ſi fatta proua,della quale ſi tratta nel Teatro. E

E *Nel diſc. 37. di queſto tit. e nel diſc. 11. del lib.3. della giuriſdizione.*

Dà queſta diſputa della deuoluzione ne i meriti del negozio principale, naſce frequentemente l'altra queſtione ſopra l'ordine giudiziario, circa la pertinenza del giudizio eſecutiuo, e priuilegiato dell'aſſociazione, il quale ſi concede al padrone diretto nel caſo della deuoluzione; O pure circa l'altro della manutenzione, la quale nel medeſimo caſo gli ſpetta, per la clauſula del coſtituto, oueramente per il poſſeſſo che ne aueſſe preſo in vigore del ſolito patto, ò facoltà di prēder il poſſeſſo di autorità propria; Atteſoche, quando la deuoluzione ſia più che chiara, in tal caſo dourà ottenere il padrone diretto contro l'erede, ò altro ſucceſſore dell' enfiteuta; Et all'incontro quando vi ſia qualche torbidezza, tale quale ella foſſe, dourà nè medeſimi giudizij ottenere l'enfiteota; Per la ragione che pendente la determinazione della cauſa ſe ſia fatto, ò nò il caſo della deuoluzione, deue poſſedere il ſucceſſore dell'enfiteuta, il quale pretenda la continuazione dell'inueſtitura, ò che in altro modo impugni la preteſa deuoluzione. F

12

F
Nel diſc. 7. di queſto tit. e nelli diſcorſi 43. & 104 del libro 1. de feudi.

Quanto poi all'altra queſtione della ſucceſſione trà coloro, li quali ſiano, ò pretendano di eſſer cōpreſi nell'inueſtitura, la quale āncora duri, che però diſputino trà loro della prelazione, ouero della pertinenza, in maniera che la lite non ſia con il padrone ſopra il dominio, ò deuoluzione, mà ſia trà gli ſucceſſori; Et in tal caſo la deciſione dipen-

13

dipende dalla natura, ouero dalla qualità dell' enfiteusi, se sia di patto, e di prouidenza, ò mista, ò pure ereditaria; Ouero se sia ristretta alli soli maschi, ouero alli soli legitimi, e con le altre considerazioni fatte di sopra nel libro primo de feudi, in questa materia della successione.

Con questa differenza, che nè feudi veri, e proprij, regolarmente sono capaci solamente della successione i maschi, oueramente in concorso sono 14 preferiti alle femine, mà nell' enfiteusi, quando la legge dell' inuestitura, ò la consuetudine non disponga diuersamente, camina quell' istess'ordine, il quale dalla legge comune si è stabilito nelle successioni ab intestato. G

G *Nel disc. 3. & in altri di questo tit.*

Che però non vi si può dare vna regola certa, e generale applicabile ad ogni caso, mà la determinazione dipende dalla qualità dell'inuestitura, ò dà altre circostanze del fatto; E quando l'inuestitura non vi sia, si ricorre alla consuetudine generale, ouero alla osseruanza particolare.

Due cose però si scorgono di speciale in questa materia enfiteotica; Primieramente, 15 cioè che negli altri beni indifferenti, & anche nè fidecomissi, e maggioraschi, regolarmente succede il Monastero per la persona del religioso, ilche (secondo vn'opinione amessa dalla Rota Roma- 16 na) non camina in questa successione enfiteotica H; E secondariamente che nella medesima

H *Nel disc. 27. di questo tit.*

non

nō ſi dà la repreſentazione,la quale negli altri beni indifferenti ſi dà nelle ſucceſſioni ab inteſtato, & anche nelle fidecomiſſarie, mà rigoroſamente ſi attende la ſola proſſimità naturale, e defatto. I Nel remanēte, così circa la proſſimità, la quale ſi deba regolare dall'vltimo moriente, e non dal primo acquirente, come circa l'altre coſe, pare che generalmente camini l' iſteſſo, che ſi è accennato nel detto lib. 1. de feudi; Oueramēte quelcheſi dice nella materia della ſucceſſione inteſtata, ò fidecommiſſaria, mentre (conforme ſi è detto più volte) la legge non vi fà ordinariamente differenza, eccetto che in alcuni caſi eſpreſſi, fuora dè quali camina la regola generale.

I *Nel diſc. 12. & 19. & 47. & 52. di queſto titolo.*

CA-

CAPITOLO QVINTO.

Delle renouazioni, e delle loro diuerſe ſpecie.

SOMMARIO.

1 *NEll' enfiteuſi non camima quell'obligo della rinouazione che camina nè feudi.*
2 *Della rinouazione perpetua & à certi tempi, e che ſpecie ſia.*
3 *Della rinouazione, douuta al più proſſimo dell' vltimo.*
4 *Qual ſia queſto proſſimo.*
5 *La proſſimità ſi regola dall' vltimo.*
6 *In che mo do quella ſi deue regolare.*
7 *Se la facoltà di dimandare queſta renouazione ſia ragione ereditaria.*
8 *Queſta rinouazione è douuta anche dalla Chieſa.*
9 *Se le donne, ò cognati abbiano queſta ragione nell' enfiteuſi maſcolina.*
10 *Se per regolare la proſſimità, gioui la prerogatiua della linea.*

Non

11 *Non è tenuto rinouare quando lo voglia per ſe.*

12 *Quando la rinouazione ſia forzoſa, ancorche voleſſe tenere per ſe.*

13 *Della ragione di tal forza.*

14 *Dell' altra ſpecie di forza per auer migliorato.*

15 *Quando ſi debba dar l' iſteſſo che offeriſca vn' altro.*

16 *Trà quanto tempo ſi debba dimandare.*

17 *Se il termine ſi poſſa abbreuiare,*

18 *Quando detto termine duri anni trenta.*

19 *Se ſiano più proſſimi per la renouazione.*

20 *Se ſi ſia fatta la conceſſione ad vn' altro, non ſi potrà ritrattare, e voler tenere la robba per ſe in pregiudizio di chi dimanda la rinouazione.*

CA-

CAP. V.

I questa materia delle renouazioni, si è parimente discorso nel libro 1 primo dè feudi, mentre pare, che vi entrino l' istesse regole, eccetto quell' obligo, il quale si hà nè feudi per le leggi feudali, cioè che ogni nuouo successore deue domandar la renouazione, & in questo modo riconoscere il padrone nel termine di vn' anno, e di vn giorno, come iui s' accenna, mentre ciò non è necessario nell' enfiteusi, quando la legge dell' inuestitura non disponga diuersamente, ouero che non vi sia la consuetudine.

Si dà però in questa materia enfiteotica, vna specie di renouazione, anche durante 2 l' inuestitura, à somiglianza dè feudi, cioè, quando si facci la concessione in perpetuo, ouero durante tutta la linea, con vn'obligo però di rinouare in tempo d' ogni tanti anni, secondo la diuersità de stili; Come per esempio, ogni diece, ouero ogni vintinoue, ò pure ogni sessant' anni; Atteso che, se bene alcuni hanno creduto, che la cōcessione sia terminata à questo tempo, in maniera che la renouazione sia specie di vna nuo-

ua cōceſſione, alla quale il padrone nō ſia tenuto, quādo voglia ritenere la robba per ſe ſteſſo; Nondimeno ciò contiene vn' errore manifeſto, mentre tal rinouazione vien deſiderata, per migliore, eper più facil proua del dominio, & anche per gli emolumenti, che ſecondo i diuerſi ſtili ſi ſogliono pagare per tale rinouazione, non già perche ſia terminata la conceſſione. A

A
Nel diſ. 4. di queſto titolo e nel ſupplemēto & in altri.

L'altra ſpecie di renouazione, della quale occorre diſputar nè Tribunali, è quella, la quale non ſi troua ſtabilita dalla legge, mà oggi è douuta, per vna certa equità, la qual' è paſſata in vna ſpecie di legge, per vna tradizione dè Dottori, deriuata da vna ragione molto probabile, cioè che quando il padrone doppò ſeguito il caſo della deuoluzione non culpoſa, mà caſuale, per il fine della linea, ò della generazione, non voglia tenere la robba per ſe ſteſſo, mà la voglia cōcedere ad vn'altro, debba preferire il più proſſimo dell' vltimo enfiteota, ſiche quādo ne ſegua la conceſſione ad vn eſtraneo, in tal caſo il più proſſimo potrà ricorrere al Giudice, il quale ritratterà la conceſſione, e la farà à lui,

3

Se poi e chi ſi debba dire il più proſſimo, dipēde dalla qualità dell' enfiteuſi, già ſpirata; Atteſoche ſe ſarà ereditaria, in tal caſo la renouazione ſarà douuta all' erede del morto, e queſto ſi dice il proſſimo; Mà ſe fuſſe di patto e di prouidenza

4

cioè

cioè douuta à quelli del ſangue, in tal caſo s'attende queſta proſſimità per natura, mà non già quella,la quale per finzione di legge riſulta dalla repreſentazione, mentre queſta (conforme ſi è detto di ſopra) non ſi dà in queſta materia enfiteotica. B

B *Nel diſ.3. & in altri di queſto titolo.*

Queſta proſſimità ſi deue regolare dalla perſona dell' vltimo che manca, e non del primo acquirēte,ſe pure dalla legge particolare dell'inueſtitura, ouero dalla conſuetudine non ſi diſponeſſe diuerſamente; E con queſto preſuppoſto,naſce la queſtione, ſe ſi debba attendere la ſola proſſimità del ſangue,e del grado per natura, ſenza diſtinguer'il lato,& in quel modo che anderebbe regolata la ſucceſſione ab inteſtato de beni indifferenti; O pure, ſe ſi debba attendere quella maggior proſſimità, la quale naſca dalla cōgiunzione, che riſulta per canto del primo acquirente; Come per eſempio, ſuol'eſſere il concorſo della madre, e dè fratelli, e delle ſorelle vterine, con i zij, e zie, ò cugini per canto di padre, dal quale ò da ſuoi maggiori dipenda la robba enfiteotica.

5

6

Sopra queſto punto, vn' opinione, la quale hà molti ſeguaci, & in tempi noſtri è ſtata ſeguitata dalla Rota Romana, ſtima, che indifferentemente ſi debba attendere la proſſimità del grado, ſecondo l'ordine della ſucceſſione ab inteſtato nè beni indifferenti; Per quella ragione, che oggidì

dalla legge nuoua ſi ſia tolta la differenza dell' agnazione, e della cognazione.

Si crede però onninamente più vera l'altra opinione à fauore di coloro, li quali ſiano più proſſimi, come attinenti per il lato paterno, e come deſcendenti dal primo acquirente; Per la troppo chiara, e conuincente ragione, così naturale, come legale, che queſta renouazione non è ordinata dalla legge, mentre ſecondo queſto rigore, deue più toſto il padrone godere la ſua libertà, di poter concedere la robba ſua à chi gli piace; Mà è fondata nella ſudetta tradizione dè Dottori, appoggiata ad vna certa equità naturale di preferire ad vn' eſtraneo, quel ſangue, nel quale la robba ſia lungamente ſtata; E per conſeguenza, ciò non è addattabile alli congiunti d'vn lato eſtraneo dall' inueſtitura, atteſo che à queſto propoſito ſi ſtimano come eſtranei coloro, li quali non abbiano dipendenza dall' acquirente; Maggiormente che gli antichi, da quali deriua queſta tradizione, la fondano in alcune leggi feudali, le quali riguardano il fauore di coloro, che ſono compreſi nell' inueſtitura, conforme ſi è diſcorſo nel libro primo de feudi, in occaſione di trattare della prelazione, che iui ſi dice protomiſeo.

Et anche per l'altra ragione più ſtringente, cioè che ſecōdo la più vera opinione, la quale vien

ſe-

ſeguitata dalla medeſima Rota; Queſta facoltà di domãdare la renouazione non ſi dice ragione ere-
7 ditaria del morto, in maniera che biſogni repreſentare la ſua perſona, mà ſi dice ragione del ſangue, ſiche ſi finge, che non ſia ſeguita la deuoluzione, mà che l'inueſtitura ancora duri, in maniera che la renouazione ſia più toſto vna proroga di quella; E per conſeguenza, queſta finzione, non può, ne deue operare fuori della verità, e fuori di quel genere, il quale ſia chiamato nell' inueſtitura, quando non ſi tratti d' enfiteuſi ereditaria, che però deue ſpettare à quello, il quale abbia la qualità di erede, ſiche, quando ſi tratti di enfiteuſi di patto e di prouidenza, riſtretta à quelli del ſangue, in tal caſo ſi crede di certo che la ſuddetta prima opinione repugni all' vna, & all' altra ragione legale, e naturale; Parendo coſa molto dura, & irragioneuole che quella robba, la quale nella ſola ragione di ſangne ſia ſtata lungo tempo in vna caſa, debba paſſare à perſone totalmente eſtranee, e che ne reſtino eſcluſi coloro, li quali ſiano deſcendenti dall'acquirente, e da altri poſſeſſori. C

C *Nel detto diſ. 3. e nel ſupplemento.*

Hanno dubitato alcuni, ſe queſta renouazione abbia luogo contro la Chieſa; Però oggidì queſto dubbio pare che ſia totalmente ceſſato, eſſen-
8 do fermamente riceuuta l' opinione affermatiua,

attefo

atteso che,le Chiese più che i secolari, sono in obligo di praticare l'equità, e di non seguitare vno stretto rigore legale, il quale ripugni ad vna certa equità naturale, come frequentemente la pratica insegna in alcune persone di troppo zelo indiscreto. D

D
Nell' istesso disc. 3.

Come ancora si è dubitato per alcuni, se essendo l'enfiteusi ristretta alla linea masculina, si possa tal renouazione pretendere dalle femine, ouero da altri della linea feminina; E parimente pare che oggidì sia comunemente riceuuta l'affermatiua, bastando la qualità della prossimità del sangue. E

9

E
Nell' istesso disc. 3.

Per regolare questa prossimità,si deue auere il riguardo alla prerogatiua della linea, cioè che quelli, li quali sono della linea, ò descendenza dell' acquirente, ancorche più remoti, debbano esser preferiti alli più prossimi di vna linea estranea, secondo l'vltima opinione di sopra accennata, la quale si stima più ragioneuole; E conforme nelle successioni delle primogeniture, e dè maggiorasc hi, si camina con l'ordine delle linee,per quelche si discorre nella materia fidecommissaria; Così pare ragioneuole,che si debba regolare questa renouazione, come vna specie di successione, e di continuazione dell' inuestitura.

10

Acciò questa renouazione così necessaria sia douuta, come per vna specie di retratto legale, vi de-

deuono concorrere più requiſiti. Primieramente che (conforme ſi è accennato di ſopra) il padrone non voglia ritenere la robba per ſe ſteſſo, mà che l'abbia di nuouo conceduta, ò la voglia concedere ad altri, atteſoche volendola ritenere per ſe, non può eſſere à ciò forzato, ſe non quando per priuilegio del Principe, ò per conſuetudine, ò per concordia col popolo, non lo poſſa fare, mà ſia tenuto neceſſariamente, concedere le robbe deuolute ad altri; Conforme frequentemente inſegna la pratica in molte parti d'Italia, e particolarmente nell'abbazie di Nonantula, e di Farfa, e nello Stato d'Vrbino, & in molte parti del Ferrareſe, e del Bologneſe, come anche nella Città di Perugia, & in Città di Caſtello, & in altri luoghi, conforme ſi accenna nel Teatro. F

11 · 12

F *Nelle diſc. 5. e ſeguenti di queſto titolo.*

Queſti priuilegij, ò conſuetudini, ſono appoggiati à due ragioni, ciaſcuna delle quali pare molto probabile; Vna cioè, che ſecondo l'antiche tradizioni, per le guerre, così publiche, come inteſtine, le quali nè paſſati ſecoli hanno tanto regnato in Italia, e particolarmente per la perniciosa fazione dè Guelfi, e dè Ghibellini, le robbe le quali erano poſſedute dalli ſecolari, furono da queſti date alle Chieſe in protezione, con queſta legge di douerſele ripigliare con queſto titolo enfiteotico, per sfuggire in tal maniera le confiſcazioni, e le proſcrizioni; E l'altra, che mentre, ò

13

tutti

tutti, ouero vna gran parte dè beni di quel paese sono di questa natura, se si aprisse questa porta, che facendosi il caso delle deuoluzioni, le Chiese potesero ritenerle per se, e non concederle, in tal maniera sarebbe vn togliere à quei popoli totalmenteil commercio, & il modo di viuere.

Si stima ancora necessaria questa renouazione, 14 ãcorche la Chiesa volesse ritenere le robbe per se, e non concederle ad altri, quando così richiedesse vna grand'equità, cioè che si trattasse di robbe anticamente sterili, & inculte, le quali con industria, e spesa, e fatica notabile dell'enfiteuta, si fussero ridotte à cultura, & à molto migliore stato; Bensì che in ciò non si può dare vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, dipendendone la determinazione dalle circostanze particolari del caso, dalle quali si deue regolare l'arbitrio del giudice.

L'altro requisito di questa renouazione, è che 15 quello, il quale la dimanda, trattandosi di vna specie di ritratto prelatiuo contro vn'estraneo, debba offerire quell'istesso, che senza fraude, ò collusione si troua da vn'estraneo, in maniera che questa equità non porti pregiudizio alcuno al padrone G; Quando però si tratta della renouazione, la quale risulta solamente dalla detta equità legale, e che volendo il padrone, possa non far la concessione, e ritenere le robbe per se stesso;

G *Nel dis. 12. di questo titolo & in altri.*

Mà

Mà non già, quando la rinouazione sia forzosa per priuilegio, ò per consuetudine, nella maniera che di sopra si è accennato, mentre in tal caso non si potrãno da vn' estraneo offerire condizioni insolite, e migliori, alle quali sia tenuto quello, à chi sia douuta la rinouazione, poiche sarebbe il fare vna fraude manifesta alla legge. H

H
Nel disc. 5. e seguenti.

Parimente per detta rinouazione, si richiede, che il più prossimo l'abbia dimandata trà vn' an-
16no, & vn giorno doppo fatto il caso della deuoluzione; Quando la legge, ò consuetudine particolare non abbia determinato vn' altro termine più lungo, ò più breue, siche non dimandandola dentro detto termine, decade dalla sudetta azione, e resta in libertà del padrone il concedere la robba à chi gli pare; Quando non vi sia giusto impedimento, che scusi il passaggio di detto termine, attesoche, se bene non si troua in legge determinato questo tempo, nè si potea determinare, mentre la legge ciuile, nõ hà conosciuto questa specie di rinouazione, la quale (conforme di sopra si è detto) è stata introdotta da vna tradizione dè Dottori, per vna certa equità non scritta, & è più tosto contraria alla legge scritta; Tuttauia perche le leggi feudali hanno introdotto questo termine per la rinouazione, la quale si deue dimandare da ogni nuouo successore nel feudo; Quindi ad imitazione, e per vna certa parità di

ragione, si è per consuetudine introdotto il medesimo termine. I

I N.l disc. 52. del lib. primo dè feudi.

Che però caminãdo cõ l'istessa parità, si stima più probabile che il padrone non lo possa abbreuiare quando non vi concorra giusta causa, secondo le circostanze del fatto, e sopra tutto, secondo le consuetudini, ò stili; Posciache se (per esempio)
17 seguita la deuoluzione, il padrone per la contingenza dè tempi, ò per altre circostanze, ritrouasse pronta vn' assai buona, e vantaggiosa occasione di nuoua concessione, la quale non facendosi prontamente si perderebbe, in tal caso sarebbe duro & irragioneuole, che douesse essere soggetto à questo danno per aspettare che passi il tempo dato alli più prossimi; E per consequenza, ragioneuolmente se gli potrebbe far prescriuere vn termine competẽte dal giudice, conforme si è detto di sopra nel titolo delle seruitù, in proposito del ritratto prelatiuo, secondo la Bolla di Gregorio decimo terzo, che il termine è d' vn' anno, e nondimeno quando s' intima, e solamente di quindici giorni.

Mà quando li più prossimi si siano dichiarati col padrone di non curarsi della renouazione, dàdogli la libertà di fare la nuoua cõcessione à chi gli pare, in tal caso non potranno più chiederla, in quel modo che si è discorso di sopra in questo medesimo libro nel titolo delle seruitù, in oc-

ca-

casione del retratto prelatiuo, col presupposto che l' sia valido. L

Questo termine di vn'anno, e di vn giorno, camina bene, quando il padrone non ne abbia fatto 18 concessione ad altri, siche abbia aspettato il suo passaggio; Mà se durante detto termine, facesse la concessione ad vn' estraneo, in tal caso il termine conceduto alli prossimi à domandar la renouazione, dura per anni trenta, quando non vi sia (come di sopra) la prefinizione del termine. M

L
Et anco in questo tit. nel supplemento.

M
Nè luoghi accennati in questa materia di rinouazione.

Se poi il caso portasse, che fussero più prossimi nel medesimo grado, i quali domandassero la renouazione, & al padrone, ouero à loro 19 medesimi, non fusse espediente, che si concedesse à tutti, perche le robbe patissero vna gran diuisione; In tal caso, se vno di loro aurà preuenuto, e che gli sia fatta la cõcessione, la sua condizione sarà migliore, nè potrà esser molestato da gli altri, mentre, in egual concorso, vi si stima sempre migliore la condizione di quello che preoccupa, quando la preoccupazione non sia fraudolenta, e con mala fede, conforme si è discorso in proposito del ritratto prelatiuo nel titolo antecedente delle seruitù.

Quando questa circostanza cessi, in tal caso non vi si può dare vna regola certa, e generale, dipendendo la determinazione dalle circostanze del fatto, e dalla qualità delle robbe; E quando que-

ſte ſiano tali, che congruamente non riceuano tanta diuiſione, ſiche non conuengano, ſe non ad vno, in tal caſo, pare che vi debba entrare la regola accennata di ſopra, e della quale ſi tratta nella materia dè fidecommiſſi, cioè, che quando la diſpoſizione ſia dubbioſa, e non conuenga ſe non ad vna perſona, ſia douuta al maggiore nato, ouero à quello, il quale ſia il primogenito, & il capo della caſa; Ouero che debba eſſer preferito quello, il quale iui abbia altre robbe adiacenti; Opure che iui abiti, in concorſo dè foraſtieri, ò che abbia qualche circoſtanza, per la quale meriti la prelazione; Et anche con quelle conſiderazioni, che ſi deuono auere nelle prouiſte de beneficij, ò degli officij, quando ſiano douute ad vn genere di perſone, e che vi concorrano più perſone del medeſimo genere, conforme ſi accenna nella materia dè beneficij, e dè paronati.

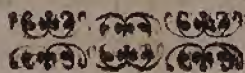
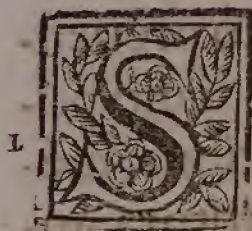
20 Se eſſendo ſeguita la conceſſione dè beni ad vn altro, li più proſſimi nè domandaſſero la renouazione, non potrà il padrone ritrattare la conceſſione già fatta, e dire di voler ritenere la robba per ſe ſteſſo, mentre auendo già dichiarato l'animo ſuo con tal conceſſione, non può mutarlo, mentre ſarebbe fraude manifeſta; E del di più in queſta materia ſi diſcorre nel Teatro, non eſſendo poſſibile il diſcorrere minutamente di tutte le queſtioni, e contingenze.

CA-

CAPITOLO SESTO.

Dell'Inueſtiture, ouero delle cōceſſioni enfiteotiche, abuſiue, ò preuentiue, cioè, che le robbe ſi diano primache ſegua la deuoluzione, mētre ancora duri l'inueſtitura antica.

SOMMARIO.

1 *SI diſtinguono le conceſſioni fatte dal Principe ſourano, ò dal priuato.*
2 *Che differenza ſia in queſto propoſito trà il feudo, e l'enfiteuſi.*
3 *Quando queſte conceſſioni ſiano valide.*

CAP. VI.

SOpra la validità di questa sorte di concessioni, entra la medesima distinzione, accennata nel libro primo dè feudi, & anche nel libro secondo dè regali, trà quelle concessioni, le quali si facciano dal padrone che sia Principe sourano, con la podestà di fare, e di disfare le leggi, et à quelle dispensare, & anche di togliere le ragioni del terzo; E quelle concessioni che si facciano da persone inferiori, senza tal facoltà; Atteso che nella prima specie non cade quel difetto di podestà, il quale si considera nell' altra, mà entrano solamente le questioni di volontà, se il padrone, il quale sia sourano abbia volontà, ò nò di dispensare all'ostacolo delle leggi, e pregiudicare al terzo, nella maniera che si è detto nel detto libro primo dè feudi, in occasione di trattare di queste medesime concessioni preuentiue, ouero abusiue; Che però con molto poca differenza, tutto quello che iui si è detto, si potrà applicare à questa materia enfiteotica, dalla quale (come

si è

ſi è altre volte accennato) fuori d'alcuni caſi, nè quali le leggi feudali diſpongono diuerſamente, di quello che facciano le leggi ciuili comuni, ſi può lecitamente argomentare.

Come anche quello, che iui ſi è detto nell' altra ſpecie di conceſſioni che ſi facciano da 3 perſone inferiori, così circa il pregiudizio del terzo, come ancora circa il preguidizio del ſucceſſore, camina in queſta materia, non ſcorgendouiſi altra differenza trà queſta enfiteotica, e la feudale, ſe non che regolandoſi queſta con la legge comune, pare che vi poſſa entrare quella ragione, la quale vien conſiderata dalla medeſima legge, cioè che ſi potrebbe dare l' occaſione di machinare alla morte del poſſeſſore, mentre queſta ragione non ſi ammette da feudiſti, ancorche in queſti termini enfiteotici ſia la meno conſiderabile, conſiſtendo tutto il punto nel pregiudizio del ſucceſſore, ouero del poſſeſſore, & à ciò ſi reſtringe tutta la difficoltà, in maniera che quando il poſſeſſore vi conſenta, e che il caſo della deuoluzione, ò della vacanza occorra ſotto il medeſimo concedente, ouero che il ſucceſſore, come ſuo erede non poſſa impugnare quelche da lui ſi ſia fatto, non vi cade dubbio alcuno, il quale cade ſolamente nel caſo che occorreſſe

la

la vacāza in tempo del ſucceſſore independente, il quale non ſia obligato alla qualità ereditaria; con il di più che ſi è accennato nel detto primo libro dè feudi, & anche nel libro ſecondo dè regali, in occaſione di trattare degl'officij per non ripetere tante volte le medeſime coſe.

A
Nel diſcor. 1. e 2. di queſto tit. e nel lib. 2. nel diſ.3.

A

***

CA-

CAPITOLO SETTIMO.

Della proua del dominio diretto, à diuersi effetti, Et anche della proua dell' identità, e se, e quando il dominio si possa dire prescritto, in maniera che la robba sia diuentata libera.

SOMMARIO.

1 *DA che nascono queste questioni.*
2 *Se l' inuestitura proui il dominio.*
3 *Come s' attendano gli amminicoli.*
4 *L' istesso è esserui la scrittura, ò non esserui, e prouarsi bene il suo tenore.*
5 *Come debba esser questa proua,*
6 *A' quali effetti anche senza la scrittura si proui il dominio per amminicoli.*
7 *Quali siano gli amminicoli sufficienti.*
8 *All' effetto della deuoluzione, è caducità si ricerca la scrittura.*
9 *Si dichiara.*

CAP. VII.

1 LE più frequenti questioni che forse cadano in questa materia enfiteotica nel foro, sono circa la proua del dominio nelle concessioni antiche, delle quali non si troua l' inuestitura, per lo smarrimento delle scritture, conforme per le tante frequenti guerre d' Italia nel secolo passato, ouero per altri accidenti insegna la pratica, che però bisogna ricorrere all' altre specie di proue; Ouero che vi siano alcune antiche inuestiture, dalle quali si proui il dominio, mà che il possessore l' impugni negãdo possedere la robba in vigore di quelle, mà per altri titoli.

Et in questo secõdo, caso la regola è che l'inuestitura non proua il dominio, eccetto che in pregiudizio dell'inuestito, oueramẽte d'altri, li quali abbiano causa da lui, che l' abbia riceuuta, & accettata, in 2 maniera che il possessore non possa dire di possedere le robbe con altro titolo independente da colui, à fauore del quale canta l' inuestitura, mentre

tre,ciascuno colludendo con vn altro, potrebbe in questa maniera farsi da se medesimo le proue del dominio di quelle robbe che non siano sue.

Si limita questa regola, quando vi concorrano degli amminicoli, sopra la releuanza dè quali, non si può dare vna regola certa, e generale appli- 3 cabile ad ogni caso, per esser ciò rimesso all' arbitrio del giudice, che si deue regolare dalle circostanze del fatto, secondo la qualità dè luoghi, delle persone, e delle robbe; E particolarmente, se in quel paese, quell'istesso, il quale pretenda il dominio, vi possegga iui vicino dell' altre robbe parimente concedute in enfiteusi ad altri, ò pure, che in altro modo così persuadessero le circostanze del fatto.

Quella regola bēsi generale cade in questo proposito degli amminicoli,che questi deuono esser posteriori all' inuestitura, siche prouino, ouero argomentino la sua osseruanza e l' effettuazione, nel possessore, ouero nel suo autore, e per conseguenza che 4 il medesimo possessore non abbia ottenuto, la robba per altri titoli, nè per altre strade; Non già quando siano anteriori, ouero con diuerse persone, dalle quali il possessore nega hauer causa, conforme più distintamente si discorre nel Teatro. A

A *Nel disc. 70. del lib. 1. de feudi, & anco in questo istesso titolo.*

Quando poi si tratti del primo caso, cioè che

5

non vi ſia la ſcrittura, mà fuſſe verificabile la proua del ſuo tenore, il che hà moralmente dell' impoſſibile di poterſi ben verificare, conforme di ſopra ſi è detto; In tal caſo ſarebbe l' iſteſſo, atteſoche, la ſcrittura non è deſiderata per ſoſtanza, ouero per forma preciſa, mà per certificarſi del tenore dell' inueſtitura, e della natura della conceſſione, ſiche quando queſta proua vi foſſe, ſarebbe il medeſimo.

La difficoltà però conſiſte nel concluder bene tal proua, della quale molto di raro, e forſe mai ſe ne dà il caſo; Atteſoche biſogna primieramente, che ſi proui bene l' antica eſiſtenza della ſcrittura; 5 Secondariamente la perdita caſuale, ſiche ſi eſcluda ogni ſoſpetto di affettazione; Terzo che li teſtimonij ſiano molto periti nella profeſſione di Leggiſta, ò di Notaro, e che concludano per viue, e ben conuincenti ragioni che quella foſſe vna ſcrittura publica, & autentica, non già falſificata, ò artificioſamente fatta, che li Giuriſti dicono confitta; E quanto che concludano bene, con certe, e probabili cauſe di ſcienza il ſuo tenore, coartandoſi l' eſcluſione della contraria poſibilità, che però ſi ſtima quaſi impoſſibile il verificare queſti requiſiti, li quali ragioneuolmente coſi rigoroſamente ſi deſiderano, mentre altrimente ciaſcuno potrebbe fabricarſi à ſuo modo vna ſcrittura, la quale abbia la faccia, ò forma di tutti li requi-

fiti d'iſtromento publico di Notaro molto cognito e legale,e procurare di farla vedere à più Giuriſti,& Notari, & ad altri cauſidici, ſotto preteſto di domandarne parere,in maniera che ſi poſſano impoſſeſſar beniſſimo del tenore,e poi bruggiarla,ò ſtracciarla,ouero in altro modo occultarla, acciò non ſi troui il corpo del delitto, nè ſi poſſa conuincere la falſità, conforme qualche volta la pratica hà inſegnato. B

B
Ciò ſi diſc. nel lib.3. della giuriſd. nel diſc.11.& altroue.

Benſi, che quando tal proua foſſe imperfetta, màvi cōcorreſſero degli amminicoli efficaci,li quali togleſſero tal ſoſpetto, anzi più toſto comprouaſſero la verità, ouero la veriſimilitudine di quel che ſi dice,in tal caſo l'imperfezione reſterebbe ſupplita dagli amminicoli, nella maniera che generalmente ſotto diuerſe materie, e particolarmente nel libro decimo quinto de giudizij, ſi diſcorre ſopra queſta ſupplezione la quale ſi fà dagli amminicoli, coſi dè teſtimonij, quali patiſcano qualche eccezione, come ancora dalle ſcritture, le quali non ſiano totalmente autentiche, ouero (come li Giuriſti dicono informa probante.

6 Mancando poi anche queſta proua; In tal caſo, benche vi ſia qualche varietà d'opinioni; Nondimeno pare che la più probabile, e la più comunemente riceuuta opinione ſia quella che diſtingue gli effetti, per i quali ſi diſputa ſopra tal proua di dominio; Atteſoche, quando ſia per effetti più

ti più leggieri, ouero meno pregiudiziali, come sono per il pagamento dè canoni, ò rispoſte, & anche per quello dè laudemij (quando vi ſia l'oſſeruanza) ouero per l'obligo dè conſenſi, e delle rinouazioni, con le ricognizioni, & anche per la facoltà di fare l'iſcrizioni, ouero di metter gli epitafij, ò l'arme proprie, ò altri ſegni ſoliti nel paeſe, ilche generalmente da Giuriſti ſi ſuol eſplicare col termine dell'affiſione della lapide, à queſti, ò ſimili effetti, s'ammette la proua amminicolatiua ò preſunta, anche ſenza l'inueſtitura; E particolarmente quando ſi tratti di fatto antico, nel qual caſo ſi camina più morbidamente, e ſi ammettono proue più facili di quelche ſi dèſiderarebbono ne fatti moderni, per la ragione della maggiore difficoltà della proua. C

C
Nel diſc. 37. di queſto tit. & in altri.

Quali poi ſiano queſti amminicoli, ò congetture ſufficienti, non vi ſi può dare vna regola certa e generale applicabile ad ogni caſo, ſiche ſecondo

7 la regola generale delle materie, e proue congetturali, quaſi in ogni materia accennata, e più frequentemente nel lib decimo, doue ſi tratta dell'vltime volontà, e nell'allegato libro decimo quinto de giudizij, il tutto è rimeſſo all'arbitrio del Giudice, dà regolarſi dalle circoſtanze particolari di ciaſcun caſo, mentre in vno poſſono eſſer ſufficienti alcuni amminicoli, e che nell'altro li medeſimi & altri maggiori non baſtino.

Se

Se poi ſi tratti ad altro effetto maggiore, della deuoluzione, ò caducità, vi ſi ricerca (conforme di ſopra ſi è detto) la ſcrittura dell' inueſtitura, nè ſi ammettono gli amminicoli, ò le preſunzioni, per la ragione accennata anche di ſopra nel capitolo quarto, trattando delle deuoluzioni, e delle caducità, cioè che la ſcrittura non ſi deſidera per forma preciſa, mà per eſcludere la poſſibilità che non ſia contratto enfiteotico, mà di locazione perpetua, ouero di cenſo, ò di enfiteuſi puramente ereditaria, e per conſeguenza ceſſi quella proua perfetta, e concludente, della quale hà biſogno il padrone diretto, quando intenta la deuoluzione, mentre non ſi dice proua perfetta, e concludente quella, la quale abbia la contraria poſſibilità.

8

Benſi, che, ſe bene, ſecondo la più frequente contingenza dè caſi, tale ſia la regola; Nondimeno, non ſe ne deue eſcludere la limitazione, quando le circoſtanze del fatto probabilmente toglieſſero queſta contraria poſſibilità, ſiche faceſſero ceſſare la ſuddetta ragione, alla quale la regola ſuddetta è appoggiata; Come per eſempio; In vna contrada, ouero in vn tenimento, vi ſono molti poderi di diretto dominio di qualche Chieſa, ò del Signore del luogo, ò di qualche particolare, i quali ſiano tutti enfiteotici, con vna ſola forma d'inueſtitura, riſtretta

9

à cer-

à certe linee,ò generazioni, e con altri patti, e leggi, per la contrauenzione delle quali entri la caducità, ſiche appariſcano molte inueſtiture vniformi; Poiche ſe l'inueſtitura fuſſe ſmarrita,vi concorrano però gli amminicoli,ò argomenti, in maniera che il dominio non ſi neghi per gli altri effetti ſuddetti; In tal caſo pare che più probabilmente ſi debba dire che tal proua baſti, anche per queſto effetto, mentre non è veriſimile che queſta conceſſione,della quale ſi ſia ſmarrita la ſcrittura, debba eſſere ſingolare e difforme dall' altre; Che però la regola và inteſa con la douuta diſcrezione,ſecondo la qualità del fatto, e non alla giudaica, intendendo la regola con la ſemplice lettera, conforme ſi diſcorre nel Teatro. D

D
Nel detto diſc. 37. di queſto tit. e nel lib. 1. de feudi nel diſc. 35.

Quali poi ſiano gli ãminicoli, e gli argomenti nõ ſi può dare vna regola certa, poiche ſe bene i Giu-
10 riſti ne vadano conſiderando molti, come ſono; Il pagamento de canoni, ò riſpoſte; Il pigliar i conſenſi in occaſione d' alienazione; Li ſegni, ò epitafij, la fama publica; La qualità di altri poderi confinanti;E ſopra tutto li libri,e gl'inuentarij della Chieſa, ò di altro padrone diretto, con coſe ſimili;Nondimeno non vi ſipuò dare vna regola generale,mà in ciaſcun caſo la deciſione dipẽderà dalle ſue circoſtanze particolari.

11 Alle volte ſi dà il caſo, che vi ſia la proua per ſcrittura, perche ſi ritroui l' inueſtitura nè ſi contro-

trouerta il dominio, mà nafca la queftione fopra la quantità, ò fituazione, cioè che in vn palazzo, ouero in vn podere, ſenza dubbio di maggior quantità, di quella, di cui parli l'inueſtitura, ve ne fia vna parte enfiteotica, mà confufa in maniera che non fi poffa diftinguere; Ouero che fi pretenda, che quel fito, del quale parli l'inueftitura, fia in altra contrada, perche fi fiano confufi li confini; Mà perche quefta è vna queftione di nudo fatto, dalle circoftanze del quale dipende la fua decifione, e vi entrano più diftinzioni, e particolarmente fe la confufione fia colpofa, ò fatta con malizia ò nò, e fe da gli argomenti fi poffa diftinguere la contrada, ò la quantità refpettiuamēte; Quindi pare, che in certo modo fia impoffibile, fenza gran digreffione, il darui vna regola certa, e che fi poffa chiarire la materia per la capacità de non profeffori, che però in quefti cafi bifognerà ricorrere à profeffori verfati nelle determinazioni in fimili cafi feguiti, & à quelche fe ne difcorre nel teatro. E

E Nel difc. 56. di queſto tit.

Occorre parimente, che concorrendoui anche la proua certa del dominio, con la fcrittura dell' inueftitura, e con la proua dell' identità, e dè confini, tuttauia il poffeffore nega il dominio totalmente, con la variazione della fua qualità, in maniera che non oftante la terminazione delle linee, ò altro cafo di deuoluzione, non

12

ſi faccia à queſta luogo per il motiuo, che ſi ſia preſcritta la libertà de beni; Come per eſempio vn enfiteuta vende la robba enfiteotica ad vn altro come libera, ò pure come ſemplicemente ſoggetta ad vn annua reſpoſta, ſiche il compratore, con buona fede, e con giuſta credulità ſupponga che quella robba ſia tale quale ſe gli è aſſerita, e molto più quando ſopra quello iſtromēto, il quale cōtiene tale aſſerzione, vi ſia interuenuto il conſenſo del padrone diretto, ò di quello, al quale ſpettaua darlo in ſuo nome, e che con queſta buona fede, ſi ſia continuato à poſſedere per quel tempo lungo, il quale ſia regolarmente abile alla preſcrizione.

Et in ciò ancorche oggidì per la varietà de ceruelli non ſi poſſa dare vna regola certa, nōdimeno pare molto probabile che la preſcrizione poſſa giouare, atteſoche ſe bene in eſſo enfiteota, ò nè ſuoi ſucceſſori, i quali poſſedano in vigor dell' inueſtitura non ſi dà preſcrizione per qualſiuoglia tempo lunghiſſimo; Nondimeno ciò naſce, perche quel medeſimo titolo li cōſtituiſce in mala fede, mà ciò non camina nel terzo poſſeſſore di buona fede, come di ſopra. F

F *Nel diſc. 60. di queſto tit. e nel ſuo ſupplemento.*

Molto più quando anche ſenza tal titolo vi concorra vn' antico poſſeſo della robba come libera, ſiche, ò ſi poſſa allegar anco la preſcrizione, ouero con maggior facilità ſi poſſa allegare il

tito-

titolo dell' affrancazione, essendo questa cautela più facile, e più profitteuole, conforme più volte si è accennato. G

G Nel disc. 3. del tit. delle alienazioni nel lib. 7.

Tuttauia nõ vi si può dare vna regola certa, dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto, e dalle proposizioni generali nella materia della prescrizione, ò della proua presunta, non essendoui cosa speciale in questa materia enfiteotica.

CAPITOLO VIII.

Del pagamento dè canoni, e della caducità, quando ſi manca dal ſuddetto pagamento; E quando ſia luogo alla reduzione del canone, ò della riſpoſta per la ſterilità de beni, ò per altra diminuzione

SOMMARIO.

1 *DElla caducita per non pagare il canone.*
2 *Quali ſiano gl' impedimenti che ſcuſino,*
3 *Se ſi ammetta la ſcuſa che il mancamento ſia nato da vn' altro.*
4 *Della purgazione della mora.*
5 *Della conſuetudine, la qual tolga queſta purgazione di mora.*
6 *In qual luogo ſi debba pagar' il canone.*
7 *Se ſi debba diminuire il canone per la diminuzione della robba.*
8 *Se l'enfiteuta ſi poſſa liberare dal peſo del canone con laſciar le robbe, ò non accettandole.*

CAP.

CAP. VIII.

OL presuppostо che si tratti di enfiteusi, e non di locazione perpetua, ouero di censo, ò di semplice liuello, sopra di che sogliono più frequentemente cader le questioni; Stà determinato dalla legge, che quando l' enfiteuta della Chiesa sia moroso à pagare li canoni per due anni, ouero quello del priuato per trè, si faccia luogo alla caducità; Molto più chiaramente, quando à questa dispozione legale, vi si aggiunga il patto, ò la legge espressa dell' inuestitura, che però sopra questa regola, ò teorica in astratto non cade dubbio alcuno, il quale solamente suol cadere sopra la verificazione di tal mora, ò contumacia, dalla quale si pretenda la scusa, la qual' è solita dedursi per più capi.

1

Primieramente, quando vi sia qualche giusto impedimento; Come per esempio è quello della carcerazione, oueramēte della necessaria assenza, ò pure dell'infermità, ò di gran pouertà, e simili, ò che per difetto dè pigionanti, ò per lite mossaali, ò per altro impedimento non si siano percetti i frutti da

2

beni

beni enfiteotici, dà i quali douea si pagare il canone; Et in tutti questi casi, ò simili, la regola assiste per la scusa, quando non siano impedimenti affettati, & improbabili, che però nõ vi si può dare vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, essendo il tutto rimesso all' arbitrio del giudice, il quale si deue regolare dalle circostanze particolari di ciascun caso. A

A *Nel disc. 42. di questo tit.*

Secondariamente è solito l'enfiteuta scusarsi dà questa mora ò caducità produttiua di tal pena, perche il non essersi pagato sia nato da colpa d' vn' 3 altro, al quale ne spettaua il peso; Come per esempio se la robba enfiteotica fusse stata data in dote, e che il marito auesse trascurato di pagare i canoni, siche la donna pretendesse che ciò nõ debba cagionar la caducità in suo pregiudizio B; Ouero (come frequentemente occorre in persone nobili) che si dica esser nato il mancamento dal fattore, ò da altro ministro, il quale hauea la cura di pagare i pesi delle robbe sotto la sua amministrazione C; O che trà più fratelli, ò consorti nella diuisione, il peso si fusse adossato dà vno, ancorche l' altro possedesse le robbe, ò in tutto, ò in parte, con casi simili. D

B *Nel disc. 41. di questo tit.*

C *Nel disc. 46. di questo tit.*

D *Nel lib. 1. de feudi nel discorso 5.*

Generalmente però la regola legale assiste al padrone, cioè che à lui basti per fondare la sua intenzione sopra l' incorsa caducità, che de fatto, e ne sia seguito il mancamento, douendo l' enfiteuta incol-

incolpar se stesso, che abbia commesso ad vn' altra persona mancatrice, ò negligente quel peso, che à lui spettaua, mentre altrimente niuno si curarebbe di pagare il canone, come sicuro di scusarsi con questi affettati pretesti.

Bensi che questo rigore vien temperato da quell' equità, che seco portassero le circostanze del fatto, dalle quali apparisse la buona fede dell' enfiteuta, e della sua giusta credulità, siche meritasse di essere stimato degno di scusa, e che vi entrasse l' arbitrio del giudice, e per conseguenza non vi si puol dare vna regola fissa, e generale.

Non bisogna però in pratica faticar molto sopra queste dispute, atteso che li Dottori, e particolarmente i moderni, & anche i Tribunali hanno slargato, e facilitato molto la purgazione della mora per vn' equità canonica, in maniera che se bene nella sua origine, e negli stretti termini legali questa purgazione si deue ammettere solamente, quando l' offerta sia celere e pronta; Nondimeno in pratica ciò si è slargato molto, ammettendosi anche dopo lũgo tempo, e doppò lunghe liti, stimandosi sufficiente di rifare al padrone tutto quello ch' importi il suo interesse, & in che per tal mancamento resti dannificato, siche parimente non vi si può dare vna regola certa e generale, mà bisogna caminare con gli stili dè paesi, e dè Tribunali,

4

E
Nel detto disc. 46. & in altri.

E Tri-

In alcune parti ſi pretende che queſta purgazione di mora,ò equità canonica non ſi debba ammettere per vna conſuetudine particolare, conforme ſpecialmente nel Teatro ſi diſcorre della Chie- 5 ſa Metropolitana diFiorenza; Atteſoche conforme iui ſi diſcorre, ſi ſtima vna conſuetudine, la quale abbia del ragioneuole, particolarmente in Città qualificate,e fazionarie,in maniera che gli enfiteuti per lo più ſogliono eſſer perſone potenti, e non facili ad eſſer' conuenute in giudizio, conforme l' Iſtorie inſegnano che fuſſe queſta Citta, quando ſi gouernaua in forma di Republica, poiche ſenza queſto ſtimolo,l'Arciueſcouo non potrebbe viuere, nè ſopportar i peſi della Chieſa, l' entrate della quale, in parte notabile conſiſtono in queſti canoni, ò liuelli, mentre ciaſcuno, aſſecurato da queſta benignità della legge, ò della pratica, non ſi curarebbe pagare ne ſuoi debiti tempi;Pure non può daruiſi giudizio certo, mentre il punto per la mia notizia non è ſtato formalmente diſputato, nè deciſo. F

F Nel detto diſcorſo 46.

Quando li canoni,ò le riſpoſte cõſiſtono in qual che parte dè medeſimi frutti, come à dire, di grano, vino, oglio, e coſe ſimili, ò ſia parte cotita- 6 tiua, ò veró quantitatiua; Si ſuole diſputare ſopra il luogo del pagamento per il notabil intereſſe,che corre per pagarſi più in vn luogo che nel altro, per la ſpeſa della vettura, ò traſportazione; Et in ciò ſi

ſcor-

ſcorge non poca varietà d' opinioni, quando non vi ſia l' eſpreſſa conuenzione particolare nella medeſima inueſtitura; Tuttauia pare che la regola, in dubbio ſia à fauore dell' enfiteota, che baſti dar la parte dè frutti nel luogo nel quale ſi raccoglino, quando non vi ſia l' oſſeruanza in contrario, alla quale ſi deue deferire; Che però, parte per queſta, e parte per la conuenzione ſolita porſi nell' inueſtitura, rare volte ſi dà il caſo in pratica di diſputare di queſto punto per li ſoli termini legali. G

G *Nell' iſteſſo diſc.46. & altroue.*

Sopra la reduzione del canone,ò di altra riſpoſta, ſogliono frequẽtemẽte occorrere le diſpute per cauſa che la robba enfiteotica ſi ſia notabilmente 7 deteriorata,ò che ſia mãcata,ò reſa inutile in parte, in maniera che li frutti non corriſpondano al peſo; Quãdo però ciò naſca da caſi fortuiti, ò da mutazione de tempi, non già quando da mala cultura, ò da altra colpa del poſſeſſore, mentre in queſto caſo non cade dubio alcuno.

Nel caſo dunque di deteriorazione non calpoſa, ſi ſcorge parimẽte (come al ſolito) la varietà dell' opinioni, atteſoche alcuni vanno diſtinguendo ſe il canone ſia piccolo in recognizione ſolamente del dominio, ouero ſe ſia grande in corriſpondenza de frutti, e che in queſto caſo debba entrare la reduzione, e non nell' altro; Tuttauia è più vero, che la regola ſia generalmente ne-

gatiua, cioè che la materia del defalco, la quale entra nella locazione temporale, non debba entrare nella perpetua, e molto meno nell' enfiteusi; Non solo per rigore di legge, e per la particolar natura di questo contratto, mà ancora per due molto congrue ragioni; Vna cioè, che se la robba riceuesse qualche notabile aumento, non perciò potrebbe il padrone pretēderne aumento di canone, e per conseguenza si deue all' incontro osseruare l' egualità; E l' altra che se dopò il corso di qualche tempo il caso porta che li frutti siano minori della risposta, bisogna nondimeno hauere il riguardo al tempo passato, nel quale li frutti sono stati maggiori, siche l' enfiteota vi è stato in guadagno; E se bene in qualche caso particolare questa ragione non si verificasse; Nondimeno nelle materie legali, e particolarmente nelle forensi, bisogna constituire le regole dalla maggior frequenza de casi.

Non è però ristretto l' arbitrio, ouero l' officio del giudice, in qualche caso perticolare, quando così persuada l' equità, e che il peso si sia ridotto ad vn ingiustizia notabile, di fare qualche congrua reduzione. H

H *Nel disc. 54. di questo tit.*

Si suole ancora, disputare se l'enfiteota si possa
8 liberare totalmente dal peso, con restituire le robbe, e renonciare alle sue ragioni, e se il padrone diretto sia tenuto ad accettare la rinunzia; Et in

ciò

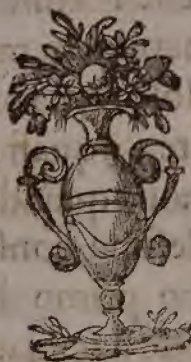
ciò entra la diſtinzione trà li figli,e li deſcēdenti del primo acquirente, alliquali non oſti la qualità ereditaria, & il primo conceſſionario, ouero li ſuoi eredi; Poſciache, quando ſi tratta d' inueſtitura di patto, e di prouidenza, in tal caſo, importando nelli figli, e deſcendenti vn mero benefizio, queſto non ſi deue dare à chi non lo vole, mentre li beneficij non ſi danno à forza, e per conſeguenza poſſono non volerlo, quando non ne ſia ſeguita l' accettazione, ouero che eſſendo ſeguita, ſia ſtimata inualida e ſi abbia per non fatta, per l' inabilità di contraere, e di pregiudicarſi, ouero che vi ſia giuſto motiuo di dargli la reſtituzione integro ſecondo le regole generali delle materie indifferenti.

Quando poi ſi tratta del primo acquirēte, ouero de ſuoi eredi, e che l' enfiteuſi ritenga la ſua propria, e regolare natura, in maniera che il canone ſia piccolo per la ſola recognizione del dominio in tal caſo, rare volte, e quaſi mai ſi dà il caſo di tal queſtione; Tuttauia quando ſi deſſe, pare ch' entrino quelle medeſime conſiderazioni delle quali ſi parla nel libro primo de feudi ſopra queſto medeſimo punto, ſe il feudatario poſſa rifiutare il feudo, quando il padrone non voleſſe accettarlo.

Mà ſe ciò naſceſſe dalla grauezza del peſo, in maniera che il contratto in ſoſtanza abbia più

tosto natura di locazione perpetua, ò di altro contratto correspettiuo, e per conseguenza, ch' entri la regola generale, la quale camina negli altri contratti obligatorij per l' vna parte, e per l' altra così delli principali contraenti, come delli loro eredi; In tal caso, ancorche non vi manchino dè Giuristi, li quali vadano dicendo il contrario, cioè che li figli, e li descendenti del primo acquirente, ancorche siano eredi di questo, possono renunziare all'inuestitura; Tuttauia si crede che ciò non abbia probabilità alcuna, conforme si discorre nel Teatro. I

I *Nel disc. 38. di questo tit. e nel supplemento.*

CA-

CAPITOLO NONO.

Quali ſiano gli vtili, e li comodi dell' enfiteota, e quali del padrone diretto; Et all'incontro quali ſiano gl'incomodi, e li peſi dell'vno, e dell'altro, nelle robbe enfiteotiche; Dal che naſce ancora l'iſpezione dè miglioramenti, cioè quali ſi debbano rifare, e quali nò; E particolarmente, delle miniere, delle ſtatue, dè teſori, e di altre coſe che ſi trouano ſotto terra, ſe & à chi ſpettino.

SOMMARIO.

1 *LI frutti ſpettano all'enfiteuta, e coſa ſia frutto.*

2 *Quali peſi ſpettino all'enfiteuta.*

3 *Se gli vtili dell'eſcauazioni di fodine, ò di altre coſe ſiano dell'enfiteuta.*

Del

CAP. IX.

N quelli che ſenza dubbio ſono frutti, quali, ſecondo le regole legali, ſi ſtimano quelli che ſi pigliano ogn' anno, ouero in altri tempi ſtabiliti dalla natura, ò dalla qualità dè beni, in maniera che reſti ſalua la loro ſoſtanza, e la cauſa produttiua, da reprodurre ſucceſſiuamente gli altri, conforme l'vſo comune inſegna, nel grano, nel vino, nell' oglio, & in coſe ſimili; Non cade dubbio alcuno, che durante l'inueſtitura, ouero la conceſſione, ſpettino con piena ragione all'enfiteota, al quale reſta ſolamente l'obligodi pagare il canone, ò altra riſpoſta in conformità dell' inueſtitura.

Et all' incontro del medeſimo enfiteota ſarà il peſo in tutto quello che biſogna per la cultura, e per la conſeruazione dè beni, & in tutte l'altre ſpeſe che riguardano il corrente, ſenza toccare la proprietà in quelle coſe le quali abbiano perpetua durazione, anche à beneficio del padrone

dopò

dopò fatto il caso della deuoluzione, del che si parlerà di sotto.

Il dubbio dũque cade sopra quegli vtili, & emolumenti, li quali in fatti abbiano più natura di proprietà, che di frutti, cioè che se ne consumi la sostanza senza la renascenza; Come per esempio
3 sono per la maggior frequenza le caue sotto terra di cose minerale, ò di pietre, ò di creta, ò di quell' arena, che diciamo pozzolana, e simili, come ancora di tesori, di statue, e di altre cose lauorate; E di ciò si è discorso nel libro primo dè feudi, in proposito di trattare di simile questione trà il padrone diretto, & il feudatario; Come ancora se n'è accennato qualche cosa nel libro secondo dè Regali, in occasione di trattare delle miniere le quali da Giuristi si dicono fodine, e dell' altre scauazioni.

Atteso che, conforme iui s' accenna, se bene vi si scorge qualche varietà d' opinioni; Nondimeno bisogna primieramente attendere la legge dell' inuestitura, e quando questa manca, si deue ricorrere alle leggi particolari, ouero alle consuetudini, & agli stili del paese; E mancando anche questi, in maniera che conuenga ricorrere alle regole della ragion comune; In tal caso, pare più riceuuta l'opinione, la quale assiste all, enfiteota, quasi che questo sia vn beneficio della

for-

fortuna, ò della ſua induſtria ò diligenza.
Camina però tutto ciò, purche la caua ſi faccia con la douuta moderazione, in maniera che non ſegua affettatamente contro il ſolito per ſupplantare il padrone per il tempo futuro, nel quale ſarà ſeguita la deuoluzione, mentre ſarebbe vn volere anticipatamente pigliare il frutto per quel tempo nel quale non ſarà più enfiteota; Come ancora la caua deue farſi in modo, che non ſi alteri lo ſtato del fōdo, ſiche la proprietà ne reſtaſſe inutile, ò notabilmēte deteriorata; Atteſoche deriuando ſecondo vn' opinione la parola Enfiteoſi, dalla parola migliorare, ò miglioramento, & eſſendo naturale à queſto contratto l' obligo dell' enfiteota, più toſto di megliorare, che di deteriorare; Quindi ſiegue che non puol far coſa per la quale in caſo di deuoluzione la proprietà ſia più toſto deteriorata, che megliorata, e facendolo, ſarà tenuto à rifare tutto quello che importa l' intereſſe; Però non vi ſi può dare vna regola certa e generale, mentre il tutto dipēde dalle circoſtanze del fatto, e particolarmente dall' vſo del paeſe. A

A *Nel lib. 2. nel diſ. 147. e nel lib. 6. nel diſ. 160. & altroue.*

Oltre il ſudetto caſo dell' eſcauazioni; Vi è vn' altra ſpecie di vtile, che ſi caua dalla robba, conſumando la ſoſtanza, ſenza che ſi verifichi la renaſcenza, come particolarmente ſono gli alberi, non ſolamente fruttiferi, mà anche gl' infruttiferi

4

delle

delle ſelue non cedue, nelle quali l'eſiſtenza degli alberi anche infruttiferi, ſi ſuole ſtimare vn'vtile conſiderabile per l'vſo dè paſcoli, ò per altri effetti; Atteſo che quando ſi tratti di ſelue cedue, non ſi dubita, che vengono ſotto nome di frutto, quãdo però ſi faccia nè ſuoi douuti tẽpi, conforme ſi diſcorre nella materia dotale in occaſione delle differenze trà il marito e la moglie, e nella materia delle alienazioni de beni di Chieſa, & altroue.

Et in ciò la deciſione dipende dalle circoſtanze del fatto; cioè ſe la tagliata degli alberi, e la disboſcazione ſi ſia fatta à buon fine, e per ridurre quel paeſe à coltura, & à migliore ſtato, in maniera che l'vtile cauato dal taglio, ouero dalla diſboſcazione ſia minore, ò almeno non eccedente notabilmente la ſpeſa fatta per ridurre il fondo à ſtato migliore di cultura per farlo fruttifero, ouero all'incontro che ſi ſia fatto per guadagno, in maniera che importi vna formale deteriorazione, e mutazione dello ſtato della robba, mẽtre in queſto caſo ſi dice cõſumare il capitale, con pregiudizio della proprietà, e del dominio diretto.

Quanto poi alle ſpeſe, ò miglioramenti, ſe ſi debbano rifare, ò nò, e quali; Caminano parimente le coſe ſopra ciò accennate nel detto libro primo dè feudi; Con queſta ſola differenza trà il

5

feudo, e l'enfiteosi, che nel feudo, li miglioramenti inseparabili, non si rifanno dal padrone diretto, quando segua la deuoluzione per natura dell'inuestitura, perche sia terminata, ancorche ciò nasca dal caso, e non da colpa; Mà nell'enfiteosi, quando non sia deuoluzione colposa, mà naturale, non solamente il successore nel feudo, mà anche il padrone diretto sarà obligato à rifare quel meno, trà lo speso & il meglioramento, che importi l'vtile che sia per restarne al padrone, ouero al successore, à proporzione dell'equità, la quale non permette che vno si arricchisca col danno dell'altro.

Bensi che ciò non camina quando siano meglioramenti fatti per obligo prescritto dall' inuestitura; E tuttauia anche in questo caso, quando siano molto notabili, e di gran lunga eccedenti quelche portaua l'obligo, si ammette la medesima equità. B

B
Nel disc. 22. & 31. di questo tit. e nel supplemento, nel disc. 27. del lib. 1. dè feudi

Camina ciò, quando si tratti di miglioramenti, ò di refezione di spese in caso di deuoluzione, siche cessi la concessione di sua natura, senza colpa, ò 6 fatto del padrone diretto, poiche quando ciò segua per colpa, ò per fatto suo, sarà obligato in ragione di danni, e d'interessi più che in ragione di meglioramenti, come per vna specie di euizione, la quale sia douuta, ò perche sia promessa, ò

per-

perche nafca da colpa, ò fatto del padrone, nell' iftefſa maniera che ſi è diſcorſo nel ſudetto libro primo dè feudi, per non ripetere le medeſime coſe, caminando (come più volte ſi è accennato) l' argomento trà il feudo, e l' enfiteoſi, in quei caſi ne i quali non ſi ritroui diuerſamente diſpoſto per le leggi feudali.

CAPITOLO DECIMO.

Delli Laudemij, e delli Quindennij; Et anche delle nominazioni; E di altro che occorre nella materia.

SOMMARIO.

1 *DElle diuerse specie di laudemij.*
2 *DElla quantità del laudemio douuto per ragion comune.*
3 *E douuto solamente nel contratto enfiteotico.*
4 *Anche se l' enfiteusi sia ereditaria con facoltà d'alienare, e della ragione.*
5 *Se sia douuto il laudemio per la successione, ò legato, ò donazione da estranei.*
6 *Se si debba per la retrouendita, ouero per il ritratto.*
7 *Dell' altre cose sopra questa materia di laudemio.*
8 *Degli altri laudemij non conosciuti dalla legge comune.*

Delli

CAP. X.

1 ANcorche la legge comune conosca vn laudemio solamente, ch'è quello, il quale si paga al padrone per il consenso, che si dà all'alienazione, come per vna ricognizione che di lui si faccia dal nuouo enfiteota, e non conosca li quindennij, per essere vna introduzione nuoua, nella maniera che si è accennato di sopra in occasione di trattare delle mani morte, e si dice anche di sotto in questo medesimo capitolo; Non dimeno oggidì in pratica, sotto questo nome di laudemio, non solamente viene quelche come sopra si paga dal nuouo enfiteota, in recognizione al padrone, secondo i termini della legge comune, mà anche quel che secondo le diuerse consuetudini, ò vsanze, sia solito pagarsi, ò per recognizione delle nuoue concessioni, oueramẽte per quelle renouazioni, le quali, durante anche l'inuestitura, per la sua legge si deuono pigliare ogni tanti anni, conforme si è accennato di sopra

trattando delle renouazioni ; O pure per quelle renouazioni,le quali, finita l'inueſtitura ſi deuono alli più proſſimi dell' vltimo mancato, conforme iui parimente ſi è accennato ; E queſte altre ſpecie di laudemio, non conoſciute dalla legge ciuile, ſogliono auere diuerſi vocaboli, ò denominazioni, atteſoche in alcune parti ſi dicono capoſoldo & in altre entratura ò ſimili.

Diſtinguendo dunque vna ſpecie dall' altra; Per quelche ſi appartiene alla prima, della quale parla la legge ciuile ; La ſua quantità è taſſata 2 che ſia la quinquageſima, che vuol dire il due per cento del valore della robba, quando la conſuetudine generale del paeſe, ò la particolare di quella Chieſa, ò di altro padrone diretto, ò pure la legge dell' inueſtitura, non diſponeſſe altrimente, facendola maggiore,ò minore, douendoſi in ciò deferir molto all' oſſeruanza.

E con l'iſteſſa oſſeruanza parimente pare che vada determinata la queſtione,nella quale ſi ſcorge qualche varietà d' opinioni, ſe nel regolare il valore,ſi debba attendere il prezzo di quelche importa ſolamente la robba nella maniera ch' era del padrone, ſenza auer' ragione dè miglioramenti; Ouero, ſe anche queſti cadano ſotto la ſtima,in maniera che il laudemio ſi debba per tutto il prezzo.

Col preſuppoſto dunque, che ſi tratti del vero con-

3 contratto enfiteotico, e nel qual caſo per termini legali entra queſt' obligo di laudemio, mentre non entra quando ſia locazione perpetua, ouero cenſo.

Quando ſi tratti di vendita, ò di dazione inſoluto, ò d'altro contratto ſimile correſpet-
4 tiuo, in maniera che vi entri la ricompenſa; In tal caſo il laudemio ſarà douuto, ancorche la conceſſione fuſſe puramente ereditaria, e concepita con clauſule tali, che l'enfiteota, ſenza incorſo di pena poteſſe alienarla, ò diſporre anche ſenza il conſenſo del padrone, ouero che queſto non lo poteſſe negare; Atteſo che in queſta materia vanno conſiderati due conſenſi diuerſi; Vno cioè quello, il quale ſi deue ottenere per l' alienante, all'effetto di euitare le pene; E l'altro ſi deue ottenere dal compratore, ouero dal nuouo enfiteota, ſiche per queſto ſecondo ſi paga il laudemio, il quale ſarà douuto dal compratore, e non dal venditore, e per conſeguenza, non perche ceſſi l' obligo del primo, deue ceſſare quello del ſecondo.

La queſtione però cade, quando l' alienazione ſegua per via di donazione, oueramente per via di
5 legato, ò di eredità, quando ſi tratti à beneficio di perſone eſtranee, non compreſe nell' inueſtitura, mà che queſta ſia meramente ereditaria, e traſmiſibile ad ogni eſtraneo; Et in ciò li Dot-

tori

tori variano, atteſo che alcuni credono, che non ſia douuto, mentre in tal caſo ogni eſtraneo ſi può dire compreſo nell' inueſtitura; Et altri all' incontro credono che ſia douuto; Che però ſi dourà tenere quell' opinione che ſia riceuuta nè tribunali maggiori di quel paeſe. A

A
Nel diſ.49. di queſto titolo.

Quando la vendita fuſſe col patto di retrouendere, il quale ſi eſerciti, ouero che s' intentaſſe da vn altro il ritratto; In tal caſo entra la queſtione ſe ſi debba per la retrouendita il nuouo laudemio; Et in ciò la deciſione dipende dalla diſtinzione, ſe il patto ſi eſercita durante il termine, ò quello finito; Ouero, più generalmente, ſe il retratto legale, ò conuenzionale ſia volontario, ò neceſſario; Atteſoche quando ſia neceſſario, baſta il pagamento d' vn ſolo laudemio; Et all' incontro quando ſia volontario, ſe ne deuono due, perche in ſoſtanza ſono due alienazioni.

6

Molte altre queſtioni cadono ſotto queſta materia, à ſegno tale che vi ſiano ſtati di quei Collettori, li quali vi abbiano compilati di ſopra più d' vn volume; Nondimeno in pratica, per lo più ciò ſi riduce alle coſe di ſopra accennate, mentre l' altre ſono più rare, e dipendono da varie diſtinzioni, non facili à moralizarſi per la capacità dè non profeſſori; Che però ſi tralaſciano, ſiche nell' occorrenze ſi potrà ricorrere alli profeſſori, & à coloro che trattano la materia di propoſito, alli

7

qua-

quali bisogna pure lasciár qualche cosa; Et anche in quelche se ne discorre nel teatro.

Quanto poi all'altra specie di laudemio non conosciuto dalla legge; Non vi si può dare vna regola certa e generale, dipendendo il tutto dalla 8 consuetudine, ouero dalli patti, e dalla forma dell'inuestitura, e quando cessi l'vn' e l'altro, dalla conuenzione delle Parti, quando non vi sia legge ò priuileggio, il quale stabilisca nelle renouazioni necessarie vna tassa certa non alterabile; Come per esempio si verifica nell'indulto Apostolico d'Vrbano VIII. dato ad alcune Città dello stato d'Vrbino, ouero nello statuto, ò cõsuetudine dell'Abbazia di Farfa, con casi simili, che però non può daruisi vna regola generale. B

B *Nel disc. 5. di questo titolo.*

Anche li quindennij, non sono conosciuti dalla legge comune, mà da tempo moderno, ad imitazione di quello che per le Costituzioni Aposto- 9 liche è stato introdotto à fauore degli Annatisti per li beneficij vniti à corpi inanimati, e per consequenza à mano morte, conforme si discorre nel libro duodecimo, nel titolo dè beneficij, si sono introdotti nè beni enfiteotici, quando se ne permetta la retenzione à mano morte. C

C *Nel disc. 50. di questo tit. e nel disc. 89 nel lib. 12. dè beneficij.*

Si dicono quindennij, che vuol dire il pagare vna certa somma corrispondente al laudemio, ogni quindici anni, pigliando questo vocabolo da quel-

quelche (come di ſopra) hà introdotto la Cancellaria Apoſtolica, ſiche in alcune parti defatto ſi pratica l'iſteſſo, che ſi dà ogni quindici anni; Bensì che ciò ſi crede vn'error chiaro, eſſendo molto diuerſo il caſo, mentre li beneficij di loro natura vacano per la morte del poſſeſſore, ſiche biſogna neceſſariamente prouederli; Mà ciò non entra nell'enfiteoſi, mentre può darſi il caſo che la robba duri ne figli, e deſcendenti per lungo ſpazio d'anni, ſenza neceſſità di pagar laudemio, conforme ſi diſcorre nel teatro D; Tuttauia quando l'oſſeruanza ſia tale, biſogna à quella deferire.

D *Nel detto diſ. 50.*

10 Cadono ãcora in queſta materia enfiteotica molte altre queſtioni; E particolarmẽte ſopra le nominazioni, le quali in alcune parti ſono molto frequenti, come per eſempio in Portogallo, in maniera che alcuni di quei Dottori vi abbiano formato dè trattati intieri; Nondimeno perche in Italia queſta materia è poco frequente in pratica; Et anche perche (come ſi è detto) biſogna laſciar qualche coſa alli profeſſori, però à loro ſi dourà ricorrere in occorrenze di tali queſtioni in pratica poco frequenti, le quali abbiano del ſingolare; Maggiormente che queſta ſi deue dire vna materia più toſto di fatto, che di legge, ſiche non è atta à riceuere vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni

ogni caſo, mentre la deciſione dipende dalle circoſtanze particolari di ciaſcun caſo; Potendo baſtare queſta notizia, per qualche iſtruzione de non profeſſori, nelle coſe, le quali occorrano più frequentemente in pratica.

CA-

IL DOTTOR VOLGARE

LIBRO QVARTO.

PARTE TERZA.

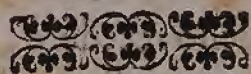
DELLA

LOCAZIONE,

E DELLA

CONDVZIONE TEMPORALE.

INDICE
DE' CAPITOLI
DI QVESTA PARTE TERZA
DELLA LOCAZIONE

Del

CAPITOLO PRIMO.

Quando ſia contratto di locazione, e di qual ſpecie quiui ſi parli; E della diſtinzione dè nomi, ò de vocaboli delli conduttori; ouero affittuarij, per gli effetti diuerſi, che da ciò riſultano.

SOMMARIO.

1 *DElli diuerſi vocaboli e ſpecie di locazione.*
2 *Delli diuerſi vocaboli della conduzione.*
3 *Degli effetti che riſultano dall' eſſere colono ò inquilino.*
4 *Come ſi diſtingue l' vno dall' altro.*
5 *Non è inquilino quello, il quale piglia in affitto vna caſa per albergo ò alloggiamento.*
6 *Quiui ſi tratta della locazione ordinaria à poco tempo, non già della perpetua.*
7 *Se la conceſſione à vita ſià locazione ò vendita.*

CA-

CAP. I.

1 QVESTO contratto di locazione, e conduzione, si suol esplicare in lingua Italiana, sotto diuersi termini, ò vocaboli; Atteſoche in alcune parti si vsa l'istessa parola latina di locazione anche in volgare; In altre si dice, affitto, ouero pigione; In altre appalto; Et in altre, arrendamento, e particolarmente secondo la diuersa natura di quelche si dà, e si piglia in affitto; Atteſoche quando si tratta di beni stabili, ouero di mobili, si suol dire affitto, ò pigione; E quando si tratta di animali, si suol dire, dare ò pigliare à vettura; E quando dell'opere degli vomini, si suol dire pigliare, ò condurre l' opere; E quando sono affitti di gabelle, e di dogane, ò di altre cose di ragion publica del Principe, ò della Republica, oueramente della Comunità, si suol dire appalto, ouero arrendamento.

Si accenna ciò per sapere la diuersità dè termini, li quali da Dottori nella materia si vsano, mentre per altro l'effetto è l'istesso, nè ciò altera la natura, ò la qualità del contratto della locazione, e della conduzione, ancorche nel modo di praticarlo,

carlo, e particolarmente circa il punto del defalco, ſoglia caderui qualche diuerſità, per la diuerſa natura delle robbe, le quali caſcano ſotto queſto contratto; Ouero per la diueſa ragione che ſi ſcorga trà l' vna ſorte di robba, e l'altra, ſiche la forza non ſtà nella parola, ouero nel vocabolo, mà nella ſoſtanza della natura, ò della qualità della coſa locata.

Sopra il nome, ò vocabolo del conduttore, ò affittuario, entra legalmente la diuerſità conſiderabile. per gli effetti che da quella riſultano; Atteſoche, ſe bene la parola generale di conduttore, in latino, ò di affittuario, ouero di appaltatore, ò arrendatore in Italiano, conuiene egualmente ad ogn' vno, ſenza la diſtinzione dè poderi ruſtici, & vrbani; Nondimeno, in ſtretta ſignificazione legale, il conduttore dè poderi vrbani, deſtinati all' abitazione, ſi dice inquilino, & il ſubconduttore ſi dice ſubinquilino; E quello dè poderi ruſtici, ò che ſeruono ad altri vſi, che dell' abitazione, ſi dice colono.

2

Queſta diſtinzione cagiona effetti conſiderabili in propoſito dè ſtatuti, e delle leggi municipali ouero degli editti, li quali rigoroſamente vanno inteſi nel ſenſo delle parole, all' effetto, che parlando d' inquilini, non conuengano alli coloni, & all' incontro parlando dè coloni non conuengano agl' inquilini; Conforme particolarmente ab-

3

biamo in Roma, in proposito della Bolla di Gregorio XIII, ouero del decreto camerale, circa quella prelazione, della quale si tratta di sotto nel capitolo sesto cioè, che parlando d' inquilini, non conuiene à coloni, con casi simili.

Per distinguer dunque l' vno dall' altro, si deue attendere la qualità della cosa, sopra la quale principalmente si sia fatto il contratto della locazione; Cioè che se sia sopra la casa, la quale fusse in Città, ò in luogo abitato, siche sia principalmẽte destinata per l' vso dell'abitazione, in tal caso sarà inquilino, non ostante che à tal casa sia annesso qualche giardino, ò altra robba, la quale abbia più del rustico, che dell' vrbano, mentre ciò non toglie la qualità d' inquilino; Et all' incontro, se in vna vigna, ouero in vn giardino, ò in altro podere rustico, il quale principalmente sia preso in affitto per la cultura e per la percezione de frutti, vi sia vna casa, nella quale si abiti, non però si dirà inquilino, mà si dirà colono; Come anche, se nella medesima Città, ò luogo abitato, vna casa, ò altro edificio serua per altr' vso che per abitare; Come per esempio per fondaco, ò per bottega, ò ripostiglio di robbe, e di mercanzie, ancorche iui abitassero li seruitori, & altri ministri per custodia delle medesime robbe, non perciò si dirà vero inquilino, particolarmente

4

al

al detto effetto della prelazione.

Anzi quãdo anche si tratta di casa, la quale serua per abitazione vmana, mà che il conduttore l' 5 abbia presa per industria, e non principalmente per l' abitazione di sua persona, e fameglia; Come per esempio sono coloro, che pigliano in affitto vna casa grãde sproporzionata allo stato loro per alloggio di passaggieri, ò di scholari, ò per altro vso simile, che in alcune parti d' Italia si dice camera Locanda, & in altre alloggiamento, in altre albergo, & in altre ospizio, &c. O pure per subaffittarla anche à particolari Cittadini, in appartamenti ò in stanze, per industria, e per vna specie ò similitudine di camera Locanda, in tal caso, non si dirà vero inquilino per detto effetto; Siche bisogna auere il riguardo principalmente alla ragione, ouero al fine, per il quale la legge vsa più vn vocabolo che l' altro, douendosi in ciò attendere la detta ragione, ouero la sostanza del fatto più che la formalità, ò la grammaticale significazione delle parole. A

A *Di tutto ciò si parla in questo lib. nel tit. delle seruità nella materia del ritratto nel disc. 82.*

Ancorche questo contratto di locazione, e di conduzione, generalmente, e nella lata significa- 6 zione del suo vocabolo, conuenga, così à quella, la quale sia fatta ad vn tempo certo, e determinato, più lungo, e più breue secondo la conuenzione delle parti, come anche alla locazione perpetua; Nondimeno, sotto questo titolo, cade

ſolamente la locazione temporale, atteſoche la perpetua pizzica più dell' enfiteoſi, conforme di ſopra nel titolo precedente ſi è accennato, ſcorgendouiſi qualche differenza, la qual naſce più dà ſottigliezza legale, che da altro.

Quãdo poi ſi tratta di locazione, la quale nõ ſia à tẽpo determinato, come per ordinario ſi ſuol fare per vn anno, ò per trè, ò per noue, ouero in altro do, che si conuenga, in maniera che non si poſſa dire perpetua, ne meno à linea, ouero à generazioni, in regola ò natura d' enfiteosi, mà che sia in vita del conduttore, ouero di vn terzo, ò pure, ſotto qualch' altra simile incerta condizione, la quale poſſa cagionarne vna lunghiſſima, e reſpettiuamente vna breuiſſima durazione, in tal caſo entra il dubio ſe queſto sia veramente contratto di locazione, ò conduzione, ouero di vendità, ò pure di altra ſpecie.

7

Et in ciò si camina con la diſtinzione, che ſe vi sia la conuenzione della pigione annua, ò meſtrua, ò per altra rata di tempo, in maniera che il contratto duri in regola di percezione dè frutti, ſecondo la regolar natura della locazione, in tal caſo debba dirſi locazione per vn tempo incerto, ilche non altera la ſua natura; Mà ſe ciò ſeguiſſe per vn prezzo vnico col' ſolito riſchio dè contratti à vita, di guadagno, ò reſpettiuamente di danno notabile dell' vno, e dell' altro

tro contraente, ſecondo l'euentualità della più breue, ò più lunga vita, ſopra la quale ſiaſi conuenuto; Et in tal caſo ſi ſcorge vna gran varietà d'opinioni ſopra la natura di queſto contratto, conforme più volte ſi diſcorre nel teatro, doue in occorrenza ſi potrà vedere, mentre ſarebbe ſouerchia digreſſione il diffonderſi à riferire tante opinioni, e le loro ragioni; Però da quelche iui ſi accenna, ſi deue ſtimare per più probabile, che non ſi debba dire locazione, mà vendita, e compra della fortuna, e conforme li Giuriſti dicono, dell' alea. B

B *Nel lib.7.nel tit.della compra e vendita nel diſc.1. & in queſto lib. 4.nel tit.delle Seruitù nel diſc.74.*

*

CA-

CAPITOLO SECONDO.

Delli requisiti necessarij in questo contratto di locazione, per la sua proua, e validità, in quali robbe si possa fare; E per quanto tempo & in che modo si possa fare dà coloro, che siano proibiti d'alienare; E se in questo contratto si dia la lesione.

SOMMARIO.

1 *IL primo requisito è il tempo determinato.*
2 *Il secondo è la pigione annua.*
3 *Quando si sostenga senza la conuenzione di pigione.*
4 *Che in questo contratto entrino gl' istessi trè requisiti che nella vendita.*
5 *Del requisito del consenso circa la parte della volontà.*
6 *Della parte della podestà, e delle due specie d' inabilità.*
7 *Che in questo contratto non s' vsino le solennità statuarie, e della ragione.*

Del-

CAP. II.

OL presupposto che si verifichi quell'essenziale requisito, il quale generalmēte viene stimato necessario in tutti li contratti, cioè, del valido, e perfetto consenso di tutti due li contraenti abili à contrarre, & à disporre delle loro robbe, in maniera, che il dubbio si restringa solamente à quelche riguarda la natura, e la qualità particolare di questo contratto di locazione, e conduzione; Mentre le questioni, le quali nascono per causa dell'accennato difetto generale del consenso, ouero della podestà, benche siano per occasione di questo contratto, nondimeno essendo ciò per accidente, non riguardano questa materia particolare, mà quella di tutti li contratti in generale.

Per quelche dunque si appartiene à questo con-

tratto

tratto particolare; Il primo ſuo requiſito neceſſario (oltre l' accennato del conſenſo) conſiſte, che ſi facci à certo tempo, il quale eſplicitamente ouero implicitamente ſi poſſa dire determinato.

L' altro è quello della certa pigione, la quale conſiſta in vna certa ſomma di denaro, ouero 2 in vna certa quantità di robbe vſuali, le quali equiuagliano al denaro; Atteſoche quando ſi conuenga per vna ſomma ſola per tutto qualche tempo indeterminato, ſi dice più toſto contratto di compra e vendita, ò di altra ſpecie, conforme di ſopra ſi è accennato, in occaſione delle conceſioni vitalizie. A

A Nell' iui accennato diſc. 1. del tit. della compra e vendita nel lib. 7 e nel diſc. 74. nel tit. della Seruitù di queſto lib.

Quando poi non vi ſia la conuenzione di certa pigione, ò riſpoſta; La regola è che il contratto 3 ſia inualido; Atteſoche, conforme quello della compra, e vendita, per la ſua perfezione richiede ì trè eſſentiali requiſiti, cioè; Il conſenſo perfetto; La robba certa; Et il prezzo certo, coſi queſto della locazione richiede gl' iſteſſi trè requiſiti; Cõſiſtendo quello del prezzo nella pigione certa; Nondimeno per vn cert' vſo comune, quando la robba ſi ſia data in affitto, e che ſi ſia già cominciato à godere, in maniera che il contratto, in tutto, ò in parte abbia auuto la ſua eſecuzione, in tal caſo ſi ſoſtiene, mentre s' intende fatta la locazione per la pigione ſolita; Maggiormente quando ſi trat-

tratti di robbe, nelle quali l'vſo comune del paeſe per la loro qualità, ne porti quaſi vna certa pigione, con poca alterazione, la quale riſulti dalla conuẽzione delle parti, conforme particolarmente inſegna la pratica nelle caſe, e nelle boteghe, e coſe ſimili. B

B
Nel diſc.16. di queſto tit.

Richiedendoſi dunque in queſto contratto li medeſimi trè requiſiti ſoſtanziali, che ſono neceſſarij in quello della compra, e vendita, cioè; Pri-
4 mieramente il conſenſo delle Parti; Secondariamente la coſa certa, la quale ſia abile à cadere ſotto queſto contratto; E terzo il prezzo certo, il qual' è ſolito eſplicarſi col termine, ouero col vocabolo di pigione, ò di altra riſpoſta; Quindi ſegue che ſopra la verificazione di queſti requiſiti ſogliono cadere più queſtioni.

Per quelche dũque ſi appartiene al primo requiſito del conſenſo; Sopra di quello vi cadono due iſ-
5 ſpezioni, vna cioè della volontà, e l' altra della podeſtà; Circa la prima della volontà, camina il medeſimo che ſi è detto di ſopra, cioè che non riguarda la materia particolare di queſto contratto, mâ generalmente quella di tutti gli altri, per la loro validità, e perfezione.

Quanto all'altra della podeſtà; Il difetto di que-
6 ſta ſuol naſcere, ò per cauſa d' inabilitazione della perſona, la quale per diſpoſizione di legge comune, fuſſe inabilitata dagli ſtatuti, e dalle leggi parti-

colari, ſenza certe ſolennità; Come particolarmente ſi pratica forſe nella maggior parte d'Italia per gli ſtatuti locali nelli contratti delle donne, e dè minori; E l'altro per la proibizione, ò vizio reale delle medeſime robbe, le quali ſiano proibite d'alienarſi; Come per eſempio ſono ì beni di Chieſa, ouero li feudali, e li giuriſdizionali, & altri proibiti alienare; Ouero ſono quei beni, li quali ſiano ſotto l' aliena amminiſtrazione legale, ò conuenzionale, conforme di ſotto ſi ſpecifica.

Il primo difetto di podeſtà accidentale, il quale riſulta in quelle perſone, che per altro aurebbono la libera diſpoſizione de loro beni, pare che rare 7 volte ſi verifichi in pratica in queſto contratto di locazione, e di conduzione, quando ſia fatto per ì tempi, e modi ſoliti, ſecondo l' vſo comune, e corrente nel paeſe; Come per eſempio, quando ſi tratta di caſe ſolite affittarſi ad anno, ouero à quei tempi determinati, che porta l'vſo comune, in maniera che non ſi poſſa dire vna locazione, la qual cada ſotto la proibizione dell' alienazione; Atteſoche in tal caſo, pare che ſia più communemente riceuuto in pratica, per la libertà del commercio, di non eſſerui neceſſarie quelle ſolennità che ſi richiedono in altri contratti pregiudiziali, e ſoliti farſi con maturo conſiglio; Mà non già, quando ſi alteraſſe il ſolito, coſi nel tempo come

nè

nè patti, in maniera che non vi entrasse la sudetta ragione del commercio, e dell' vso corrente, e comune.

Circa poi l' impedimento, che risulta dalla qualità delle robbe, le quali generalmente siano proibite di alienarsi, come particolarmente sono, li beni di Chiesa; Ancorche anticamente cadessero sotto la medesima questione generale, della quale si tratta di sotto, se, e quando la locazione, e la conduzione cadano sotto l'alienazione proibita & anche accennata nel libro 1. de feudi; Nondimeno per la constituzione di Paolo Secondo stà oggidì riceuto, che non si possa fare, più che per trè anni; Computando gli anni solari, ò naturadi dodeci mesi per ciascuno, nelle case, ò in altre robbe, le quali diano il frutto vniforme senza diuersità di tempi; Et in quelle robbe, le quali diano il frutto difforme, ouero in certi tempi stabiliti solamente, si dourà computare l' anno per ogn' intiera racolta dè frutti, conforme si è accennato nel libro primo de feudi, & anche si accenna in altri luoghi, e particolarmente nel libro sesto della Dote in occasione del ripartimento de frutti dotali trà il marito e la moglie, e nel libro settimo trattãdo dell'alienazione de beni di Chiesa; Et iui ãcora si accẽna, che se la locazione si facesse per più di tre anni, sarà nulla in tutto, nè si sosterrà per il tempo lecito, essendo punto, il quale più propria-

8

mente cade ſotto quella materia .

E ſe bene ſi ſuole vſare la cautela di far l' affitto per trè anni ſolamente, con la continuazione da vn' triennio all' altro, con la dichiarazione che s' intendano tante locazioni, quanti triennij ſono, per il che ì Dottori, con la ſolita diuerſità dell' opinioni, vi fanno molte diſpute ; Nondimeno ſi camina con la diſtinzione, che ſe la continuazione ſarà forzoſa & obligatoria, in tal caſo l' atto ſia nullo in tutto, ma ſe ſarà in piena libertà d' ambe le parti il continuare. ò nò, ſiche ſi metta il patto, facendoſi la diſdetta, s'intēda fatta la noua locazione per altri tre anni per vn cert' vſo comune, e per comodità reciproca, in tal caſo per ogni nuouo trienio ſi dirà vn'cōtratto totalmente nuouo, & independente, conforme ſi accenna di ſotto nel capitolo ſeguente in occaſione di trattare della relocazione e nella detta meteria dell' alienazione de beni di Chieſa. C

C
Se ne parla nel diſc.22.di queſto tit.

Dell' altre robbe proibite alienarſi, nelle quali ſi camina con li termini generali, come ſono li feu-
9 di, e coſe ſimili, non ſe ne diſcorre, per eſſerſene diſcorſo di ſopra nel libro primo de feudi, ſiche per nō repetere più volte il medeſimo, ſi puol'iuivedere

E quanto alle locazioni, e conduzioni che ſi facciano dagli amminiſtratori legali, ò conuenzio-
10 nali, ſe, e quando vagliano, ò ſiano obligatorie, ò nò, ſe ne diſcorre di ſotto nel capitolo quarto in occa-

occasione di trattare dell' obligo del successore, se sia tenuto stare all' affitto fatto dal predecesso-re,ò nò .

Quanto al secondo requisito, cioè che la robba la quale si loca, sia abile à dedursi in questo cõtrat-to; La regola è generalmente affermatiua,cioè che ogni robba si possa locare, ancorche sia di sua natura, ouero per accidente infruttifera, attesoche anche nelle robbe infruttifere si considera quel comodo che si acquista dal conduttore, e si perde dal locatore; Come per esempio sono, le ville destinate alla sola delizia, senza frutto, anzi che portano più tosto spesa, perche ciò non ostante, cadono sotto questo contratto; Come anche sono alcune giurisdizioni, ò prerogatiue, le quali portino seco qualche onoreuolezza ò preminenza; Et anco sono gli adobbi di casa, & altri beni mobili, ancorche infruttiferi, li quali si locano, conforme la pratica cotidiana di tutto il mondo insegna; E sono anche gli animali infecondi, cioè caualli, boui, asini, & altri che si danno à vettura.

11

E se bene alcuni dubitano, che nelli beni mobili, ò negli animali non si dia questo contratto, stante che la pigione del conduttore si paga solamente in ricompensa, ouero in riguardo dè frutti; O pure che non si debba tolerare quest'vso, mentre la pigione in breue tempo, calcolando à ragione d' anno, raguaglia, e qualche volta supera il

valo-

valore delle robbe, ouero degli animali, nel capitale.

Nondimeno, quando non vi sia il mutuo implicito, ò virtuale, in maniera che il contratto della locazione, e conduzione, serua solamente per colorire l' vsura sotto nome di pigione, siche si tratti veramente di dare ì mobili in affitto, ouero gli animali à vettura, perche tale sia l' industria del locatore, in tal caso, questo dubbio nõ hà sussistenza alcuna; Attesoche la pigione non si paga solamente per il frutto, ò per la stima del comodo che ne caua il conduttore, mà anche per il consumo della robba in capitale, e nella sostanza & ancora per li molti pericoli, à quali si soggetta il locatore; Auendosi anco riguardo alla ricompensa del tempo, che tali robbe si tengono otiose, con spesa, e cura di mantenerle, e di conseruarle; Bensì che quando la pigione fusse troppo eccedente contro il solito, oueramẽte cõtro l'vso comune, in tal caso entrano i termini della lesione, de quali di sotto si parla.

Che però la proibizione, cade solamente, quando vi entrasse la fraude dell'vsure, cõforme si è accẽnato; Ouero che le cose locate siano di ragione spirituale, nelle quali non si dia contrattazione con prezzo, ò cõ altra cosa tẽporale senza simonia; Come per esempio sono il giuspatronato, e la ragione di presentare à i beneficij ecclesiastici, ouero la ragio-

12

gio-

gione di conferirli; Atteſoche, conforme queſte ragioni non poſſono cadere ſotto il contratto della compra, e della vendita, coſi non poſſono cadere ſotto queſto contratto di locazione,e di conduzione.

Ciò però camina con le medeſime conſiderazioni, le quali in propoſito della vendita, ò della ceſſione ſi fanno nella materia del padronato; Cioè, quando principalmente quello ſi deduca,nell'vno, ò nell' altro contratto; Non già quando ſi affitta vn caſteilo, ouero vn'altra robba, alla quale ſia anneſſo il padronato, e la ragione di preſentare, in maniera, che queſto venga conſecutiuamente, ancorche per maggior dichiarazione ſe ne faccia eſpreſſa menzione; Purche però non ſe ne abbia ragione alcuna nel prezzo,ò nella pigione.

E finalmente,quanto al terzo requiſito del prezzo, il qual conſiſte nella pigione; Oltre del requiſito accẽnato di ſopra,circa la ſua certezza,cõ la di-[13]ſtribuzione per la ragione di tempo; Vi ſi richiede ancora la giuſtizia,e la douuta proporzione,in maniera che vi entrino gl' iſteſſi termini della leſione, li quali entrano nel contratto della compra, e della vendita; Cioè che non ſia oltre la metà del giuſto prezzo, qnando ſi tratta trà perſone non priuilegiate, le quali abbiano libera diſpoſizione del loro auere, in maniera che ſia lecito quell' inganno che dalla legge ſi permette trà contraenti, ſecondo

quei

quei termini generali della lesione de quali si tratta nella materia della compra e vendita; Bensì che questa lesione ò non entra, ò difficilmente è praticabile nella locazione di quell' opere, le quali dipendono dall' ingegno, ouero dall' industria vmana, conforme si accenna di sotto nel capitolo decimo, doue si tratta della locazione, e conduzione dell' opere personali.

14 La nullità di questo contratto, suol resultare ancora dalla mistura del mutuo espresso, ò virtuale, per la quale il contratto si possa dire vsuario, mà di ciò si tratta nel libro seguente dell' vsure, per esser iui la propria sede di tal questione.

*

CA-

CAPITOLO TERZO.

Della Relocazione, e della Reconduzione; Quando, & in che modo s'intenda fatta; E se s'intendano repetiti li medesimi oblighi, e patti, e le medesime sicurtà.

SOMMARIO.

1 *Delle due specie di relocazione.*
2 *Non s'intende repetita la sicurtà.*
3 *Della disdetta.*
4 *Della relocazione, la quale nasce dalla legge con la distinzione.*
5 *Quando li predij rustici vanno regolati come gli vrbani, & all'incontro.*
6 *Si dichiara quando anche le case vadano regolate come li poderi rustici.*
7 *Dell'vso della Città, e Regno di Napoli nell'affitto delle case.*
8 *Dell'vso di Roma, e sua ragione.*
9 *Quando s'intenda lasciata la casa dal pigionante.*

CAP. III.

1 N due maniere ſuol ſeguire la relocazione; In vna cioè per patto eſpreſſo, il qual' è ſolito apporſi negl'iſtrumenti, ò in altre ſcritture della prima locazione; Cioè, che quello, il quale non vorrà più continuare nel contratto, ſia tenuto denunciarlo all' altro per alcuni giorni prima che termini la locazione, altrimente quella s'intenda rinuouata per altretanto tempo, ouero per quello che trà le parti ſi conuiene; E l' altra è quella, che riſulta, ò che ſi preſume dalla legge, per la ſola continuazione di fatto, dopo finito il termine.

Nella prima ſpecie cade poca quëſtione di legge, dipendendo il tutto dal fatto, cioè dalla 2 forma della conuenzione, che però ſolamente vi ëtra la queſtione circa le ſicurtà date nella prima, ſe s'intendano date anche per la reconduzione; E quando la conuenzione non lo porti, la regola è negatiua. A.

A Nel diſ. 36. di queſto titolo.

Le maggiori queſtioni dunque, le quali in queſto caſo cadono, riguardano il fatto della de-3 nuncia, ouero della proteſta, la quale particolar-

men-

mente nella Corte di Roma, ſi dice diſdetta, ſe, e quando ſi ſia fatta bene,ò male, in maniera che cagioni il ſuo effetto, e ſe ſia à ſuo tempo reprodotta negli atti, acciò in queſto modo reſti comune, conforme ſi ſtima neceſſario, acciò non ſtia in arbitrio di quello, il quale l'abbia fatta di potere dire di sì,ò di nò, come più gli piace, e come volgarmente ſi dice, di ſtare à cauallo al foſſo, nella maniera che ſi accenna nel libro ſeguente nella parte vltima, nella quale ſi tratta delle compagnie d' officio, mentre in quella materia più che in ogn' altra, occorre più frequentemente trattare di queſta diſdetta; Non può in ciò però daruiſi vna regola certa, e generale applicabile ad ogni caſo, mentre il tutto dipende dalle circoſtanze del fatto, e particolarmente dalle leggi, ò ſtili particolari de paeſi. B

B
Di queſta materia della diſdetta ſi parla nelli diſ. 19. e più ſeguẽti di queſto titolo.

4 Quando poi ſi tratti dell' altra ſpecie della relocazione tacita, la quale riſulta per diſpoſizione della legge dalla continuazione del conduttore, nel poſſeſſo della robba locatà; Entra la diſtinzione trà i poderi ruſtici, e gli vrbani, cioè che nelli ruſtici,come ſoliti dare il loro frutto diuerſamẽte, & à certi tempi determinati dalla natura, s' intende fatta la locazione per tutto l' anno, pigliando queſto, non già ſolare, ò aſtronomico, mà naturale, cioè per quel tempo che importa l' intiera raccolta del frutto, conforme di ſopra ſi è

accennato; E negli vrbani, come ſono le caſe, le quali ſi affittano per vſo dell'abitazione, in maniera che ſenza differenza di tempo ſi dicono produrre il frutto, & il godimento giorno per giorno, e momento per momento, s'intende ſolamente fatta la relocazione per il tempo del poſſeſſo, e non più; Entrando benſi l'officio del giudice, con la douuta diſcrezione per alcuni giorni di più in danno del conduttore, acciò il locatore poſſa fare le ſue diligenze, & affitarla ad altri, credendoſi troppo indiſcreto il rigore di douere attendere i ſoli momenti del poſſeſſo, in quella maniera che da Dottori ſi dice. C

C *Nelli diſc. 7. 16. 21. e ſeguenti & altri di queſto titolo.*

Benſi, che eſſendo la ſudetta diſtinzione regolata dall'accennata ragione di differenza, ſopra l'vniforme, ò difforme percezione de frutti; Quindi ſiegue, che quando ſiano beni ruſtici, 5 quali diano la medeſima vniforme cotidiana percezione dè frutti (che molto difficilmente ſi riduce alla pratica) entrerà l'iſteſſo che ſi è detto degli vrbani; Et all'incontro, quando negli vrbani entra la ragione dè ruſtici, parimente la relocazione s'intenderà ad anno; E ciò ſarà verificabile in pratica, anche nelle caſe, le quali ſi affittano per vſo di abitazione, ouero di albergo de foraſtieri, per qualche accidēte, cioè che la caſa ſia vicina à quel luogo, nel quale ſi faccia la fiera ò il mercato, in alcuni tempi dell'anno, ouero che vi ſia

qual-

qualchè altra festa vicino, ò che in altro modo il concorso de forastieri sia più in alcuni mesi, ò settimane, che negli altri, con simili circostanze le quali cagionino qualche varietà, mentre in tal caso s'intenderà la relocazione fatta per l'anno intiero, e per l'istessa pigione e patti, mà non già con la rinouazione dell' obligo delle sicurtà.

Come anche in quelle case, nelle quali la comodità della locazione sia vniforme, in maniera che per la regola legale, la quale risulta dalla sudetta di-
6 stinzione, si deue intendere per il solo tempo del possesso, e non più; Tuttauia tal regola si deue limitare, quando per vsanza del paese, tutte le case si affittano ad anno, & in vn certo tempo stabilito, in maniera che fuori di quel tempo si renderebbe impossibile, ò almeno molto difficile al locatore di affittar la casa ad altri, ouero all' incõtro sarebbe molto difficile al cõduttore di trouare altra casa in affitto, mentre in tal caso si dourà intendere che sia fatta la relocazione ad anno, conforme quella consuetudine, la quale regna in diuerse parti d'Italia, e particolarmente nella Cit-
7 tà, e nel Regno di Napoli, che anticamente si vsaua far queste mutazioni di casa ad anno il mese d'Agosto, mà perche ciò in quella stagione cagionaua nella detta Città qualche pregiudizio alla salute per la mutazione dell' aria; Quindi fù fatta vna prammatica, per la quale nella

Città

Città ſolamente ſi ſtabiliſce, che l'anno nuouo debba generalméte cominciare alli quattro di maggio, mà dal meſe di gennaro precedente ſi fanno le diſdette, ouero le dichiarazioni ſopra la continuazione, e ſi mette il ſegno ſolito che ſi dice locanda, ſiche fuori di quel tempo è molto difficile il trouar caſa, mà per il Regno per lo più continua l'vſanza antica.

Alcuni Giuriſtij eruditamente ſi ſono ingegnati prouare, che queſt' vſo fuſſe anche nell'antica Republica Romana; Però laſciando in ciò il luo- 8 go alla verità circa l'vſo di Roma antica; Certa coſa è che nella Roma preſente ciò non ſi pratica mà il tutto dipende dalle conuenzioni delle Parti; E ciò con molta ragione per la reſidenza della Corte del Papa, per il che le caſe à pigione per la maggior parte ſono tenute da Ambaſciatori, Veſcoui, Prelati, e da altri, à quali conuiene di andare, e venire ſecondo la contingenza dè negozij; Et anche per la frequente mutazione di ſtato, paſſandoſi all'improuiſo da fortuna molto priuata à dignità, e poſti grandi; E per la venuta di Cardinali aſſenti in occaſione di Sede vacante.

Il laſciare di poſſedere la caſa, in maniera che ceſſi l'obligo della reconduzione, il quale riſulta 9 per diſpoſizione di legge, non ſi dice ſeguire con le ſole parole, nè con abitarſi dal conduttore vn' altra caſa, mà con laſciare effettiuamente al locatore

tore la caſa vota e libera, da poteruiſi introdurre ſubito vn' altro pigionante, e che ciò ſia noto al locatore; Che però la pratica porta che per tal' effetto, quando le Parti non ſiano d' accordo, ſi debba intimare al locatore à ripigliarſi le chiaui, e non curando pigliarle, ſi debbano depoſitare ne gli atti; Purche però in effetto la caſa ſia vota, & abile ad appigionarſi ad vn altro, come ſi è detto. D

D *Nell' iſteſſi diſcorſi di ſopra accennati*

CAPITOLO QVARTO.

Quando anche durãte il tempo ſtabilito, il cõtratto ſi riſolua, in maniera che vno dè contraenti poſſa da quello recedere; E quando il ſucceſſore ſia tenuto ſtare alla locazione fatta dal predeceſſore, ò nò.

SOMMARIO.

1 *QVeſto contratto paſſa agli eredi, e non ceſſa per la morte.*
2 *Ceſſa ſe la caſa locata ruini, ò in altro modo ſia impedita, il che ſi dichiara.*
3 *Come ſi debba regolare l' arbitrio del giudice.*
4 *Ceſſa la locazione per mutazione di ſtato o per biſogno dell' vſo proprio.*
5 *Se il nuouo compratore, ò ſucceſſore ſia tenuto ſtar' alla locazione, il che ſi dichiara con molte limitazioni.*

A che

CAP. IV.

1 A Regola generale, senza dubbio assiste all' osseruanza del contratto per tutto il tempo stabilito, ancorche seguisse la morte d' vno dè contraenti, ouero di tutti due, atteso che questo contratto di sua natura non è personale, mà è transitorio à gli eredi, così nella parte fauoreuole, come nell' odiosa.

2 Si limita però questa regola in alcuni casi, oltre di quello che portasse il patto, ò la conuen-

zione eſpreſſa delle parti;E particolarmente quando la coſa locata rouinaſſe, ò che in altro modo riceueſſe impedimento, in maniera che il conduttore non ne poteſſe auer l'vſo, per il quale l'abbia preſa in affitto, come per il più inſegna la pratica negli affitti delle caſe per abitazione, atteſo che, ſe in quella, per incendio, ouero per altro accidente, occorreſſe ruina, ò deteriorazione, in modo che non vi ſi poſſa abitare ſenza pericolo, in tal caſo, ſe l' accidente foſſe in poca parte, & in alcune ſtanze, ouero officine, le quali nõ foſſero neceſſarie, mà più toſto per delizia, ò per ſoprabondante comodità, in maniera che il pigionante ſtandone ſenza per qualche tempo, finche ſi riſtorino, vi poſſa tuttauia comodamente abitare; Et in tal caſo non entra la reſoluzione del contratto, mà ſolamente ſi puole domandare per quel tempo qualche diminuzione della pigione à proporzione, ad arbitrio del giudice.

Mà ſe la rouina, ò la deteriorazione foſſe tale, che il pigionante non vi poteſſe continuare l' abitazione con la ſua fameglia, ouero che non poteſſe ſeruirſene per quell' vſo, per il quale l' aueſſe preſa in affitto, ſiche quando da principio del contratto fuſſe ſtato in quello ſtata veriſimilmẽte nõ ſi ſarebbe fatto l'affitto, in tal caſo, ſe alla ruina ſi poſſa prontamente rimediare, in maniera che trà vn certo breue termine competente ſi poſſa como-

mo-

modamente restituire l' vso primiero, e che il locatore offerendosi prontamente di resarcire, offerisca anche in tanto vna casa egualmente comoda & idonea per l' istesso vso, la legge non dà il contratto per resoluto; Il che però molto di raro, quando la rouina sia notabile, si reduce alla pratica; Mà quando la rouina sia totale, ouero che in altro modo non si verifichino li sudetti requisiti, in tal caso, il contratto si risolue; Che però se il locatore trà qualche tempo riducesse la casa, ò altro edificio allo stato primiero, nõ per ciò risorgerebbe il contratto, così per obligo di vno, come dell' altro de contraenti, e particolarmente del conduttore; Per quella ragione, che per il più l'abitare nelle fabriche nuoue, ò rifatte, per qualche tempo si stima pregiudiziale alla salute, ouero che sia pregiudiziale alle robbe solite à conseruaruisi; E molto più quando il conduttore abbia già preso altra casa in affitto per il medesimo vso. A

A *Nelli dis. 14. & 15. di questo titolo.*

Bensi che dipendendo il tutto (come si è detto) dalle circostanze del fatto, non si può in ciò dare vna regola certa e generale, mà si dourà l' arbitrio

3 del giudice regolare dalle circostanze di ciascun casò particolare, valendosi di questa generalità per vna regola, ò norma per interporre bene, e legalmente il suo arbitrio; Atteso che generalmente in tutti li casi, quando dalla legge, ouero dal comun senso de Dottori si rimette qualche

cosa all' arbitrio del giudice, s' intende sempre di vn arbitrio ben regolato dalle proposizioni e dalli principij legali, & in quel modo che farebbe vn' vuomo buono, e sauio, il quale si regolasse dalla ragione, nõ già à proprio capriccio col solo lume naturale, conforme frequentemente insegna la pratica, che si faccia,

L' altra limitazione si dà dalla legge, quando la casa locata debba seruire per vso proprio del locatore; Ouero che all' incontro al conduttore soprauenga necessità di pigliare vna casa maggiore; O pure di dismettere la casa totalmente, che per esempio, l' vno, ò respettiuamente l' altro mutasse stato, per causa di pigliar moglie, ouero che gli sopragiungesse vna carica, ò dignità, ò che all' incontro quella cessasse, con casi simili, che portasse la mutazione di stato, in più, ò in meno, in maniera che il locatore auesse di bisogno della sua casa per propria abitazione, ouero che all' incontro, al conduttore non fusse più congrua quella abitazione, ò che per altro rispetto fusse necessitato lasciarla.

4

S' intende però tutto ciò, quando la mutazione di stato sopragiunga inopinatamente, in maniera che nõ possa dirsi caso preuisto, ò douuto preuedersi mentre quãdo sia preuisto la legge, nega questo priuilegio; O veramente che ciò non sia in vso; E particolarmente si dubita se ciò sia in vso, ò nò

nella

nella Città di Roma ; Benſiche per quanto ſi ſappia, il caſo non è ancora ſtato ſpecialmente diſcuſſo, nè deciſo, che però ſi dourà deferire all' vſo de paeſi; e quando queſto manchi, dourà auer luogo la ſudetta diſpoſizione della legge. B

B *Nel diſ.45. di queſto titolo.*

Si limita parimente la regola, quando il locatore non ſia più padrone, non ſolamente per quella reſoluzione, ò ceſſazione di dominio che riſulta dal caſo, come di ſotto ſi dirà; Mà anche quando ſia per ſuo fatto volontario, in maniera che il nuouo ſucceſſore abbia cauſa da lui con titolo di ſucceſſore particolare, mà non già di erede, e di ſucceſſore vniuerſale; Come per eſempio, quando la robba locata ſi vendeſſe, ò ſi daſſe in ſoluto, ò ſi permutaſſe; Atteſo che il compratore, ò vn'altro ſucceſſore particolare, non è tenuto ſtare alla locazione, in quel modo ch' è tenuto l'erede, ouero il ſucceſſore vniuerſale.

5

Benſi che queſta regola, la quale pare, che abbia del notorio, e che comunemente camina per bocca, non ſolamente de cauſidici, mà ancora del volgo, il quale comunemente, e da per tutto viue con queſta opinione, riceue tante limitazioni, che quaſi hà dell' ideale, e mai arriua à ridurſi alla pratica; E particolarmente quando vi ſia l' ipoteca per l'oſſeruanza del contratto, e che la robba ſia ipotecabile, poiche in tal caſo non entra, almeno per via indiretta, per la retenzione

ne che ſi dà al conduttore per li danni , & intereſſe .

Et ãcorche ſopra ciò li Giuriſti s'intrichino molto, cioè ſe il compratore,ò altro ſucceſſore particolare debba eſſer ammeſſo à darne l'intereſſe, con poter cacciare il conduttore, ſcorgendoſi in ciò qualche varietà d'opinioni ; Atteſoche altri ſemplicemente lo negano ; Altri l'affermano ; Et altri vanno diſtinguendo, ſe l'ipoteca ſia generale, ò ſpeciale, òuero, ſe ſia ſola,ò pure accompagnata dalla clauſula del coſtituto , ò dal patto di mantenere, & ſimili ſottigliezze,ò freddure dè Giuriſti; E l'iſteſſa varietà d'opinioni ſi ſcorga quando la locazione abbia anneſſo il giuramento ; Mentre alcuni dicono, che in tal caſo la regola non entri; Et altri lo negano perche il giuramento obliga il locatore, mà non il terzo ; Et altri che quando s'accoppino inſieme il giuramento , e l'ipoteca in tal caſo la limitazione vi entri ſenza dubio ; Nondimeno , pare che l'vſo faccia il tutto, che però ſi dourà deferire à quelle opinioni, che ſi oſſeruano in quei tribunali ; Mà particolarmente in Roma , e nello Stato eccleſiaſtico, quaſi mai queſta regola ſi ſuòle ridurre alla pratica per lo ſtile di mettere in ogni ſcrittura anche priuata l'obligo camerale,il quale per l'ampiezza della ſua formula recide tutte queſte queſtioni . C

C
Di tutto ciò nelli diſ. 23. e ſeguenti e nel diſcor. 41. di queſto titolo .

Si

Si danno anche dell'altre limitazioni,cioè quādo vi ſia la ſcienza del compratore ; Anzi alcuni l'ampliano,che baſti ſolo la ſcienza del venditore; E l'altra che non gioui al compratore col patto di retrouendere ; Con altre limitazioni, delle quali (come ſi è detto) non facilmente ſe ne diſcorre in pratica, poiche mettendoſi per ordinario il giuramento, e l'ipoteca aſſieme , pare che la regola reſti quaſi deſtrutta , & ideale , che però non occorre trattare dell'altre limitazioni più dubbie .

Tuttauia,quando anche la regola abbia luogo, ſiche non vi entri alcuna delle ſudette limitazioni ; Nondimeno il conduttore non puol' eſſer ſcacciato per l'anno cominciato ; Quando però ſi tratti di poderi ruſtici,ouero diquei vrbani,li quali à ſomiglianza di ruſtici diano il frutto difforme;O pure che li poderi vrbani ſiano ſoliti nel paeſe affittarſi ad anno, con le medeſime diſtinzioni appunto,le quali ſi ſono accennate nel capitolo precedente in propoſito della reconduzione, per la medeſima ragione .

Come ācora,quello che ſi dice del compratore, ò di altro ſucceſſore particolare, s'intende di quello il quale ſucceda con pienezza di dominio , in maniera che ſia riſoluto,ò che ceſſi il dominiò del locatore ; Non già quando ſia per titolo di credito, conforme occorre nel creditore , il quale ottenga il poſſeſſo de beni locati,col remedio del ſaluiano

D
Nel disc. 38. di questo titolo.

no, ò dell'associazione, ò dell'ipotecaria, e simili. D

Quando poi la robba non sia ipotecabile, come per esempio sono li feudi, e cose simili, de quali in proposito dell'ipoteca si tratta nel libro ottauo del debito, e del credito; In tal caso, il compratore, ò l'altro successore particolare, il quale con l'assenso del padrone, ouero con altra solennità necessaria, abbia validamente acquistato il dominio della robba, non sarà tenuto stare al contratto, siche aurà luogo la sudetta regola, mà per diuersa ragione, cioè, che dal conduttore non vi si sia acquistata ragione alcuna reale; Che però in queste robbe, le quali abbiano tali proibizioni, sempre sarà megliore la condizione di colui, che l'acquista con l'assenso del padrone, ouero con altra solennità necessaria.

Quelche poi si dice di sopra della resoluzione di questo contratto, e della cessazione dell'obligo dell'vno, e dell'altro contraente per la perenzione, ouero per il mancamento della robba locata; Camina bene, quando segua per caso fortuito, mà se seguisse per colpa d'vno dè contraenti; In tal caso, ancorche l'adempimento naturalmente non possa seguire precisamente nella robba, perche non sia più in essere; Tuttauia il mancatore sarà tenuto alli danni, & agl'interessi; E ciò suole occorrere in pratica, quando si tratta di locazione di animali, ò di mobili facili à passare

6

ad

ad altre mani ; ſenza che ſi poſſano ricuperare.

Caminano le ſudette coſe, quando ſi tratta trà li medeſimi contraenti, ouero trà li loro eredi, e ſucceſſori, i quali abbiano cauſa da eſſi, ſiche reſtino obligati al fatto del proprio autore; Che però le maggiori difficoltà, ò queſtioni in pratica ſogliono occorrere trà quei ſucceſſori del locatore, li quali ſuccedono independentemente da lui per la perſona propria; Come ſono (per eſempio) il ſucceſſore nel feudo,ò nell' enfiteuſi antica di patto, e di prouidenza, ouero nel fidecommiſſo, ò nel maggioraſco; Non eſemplificandoſi nel ſucceſſore nel beneficio, ouero nella Chieſa per qualche diuerſa ragione particolare, conforme di ſotto ſi dirà.

7

In queſti dunque, ò ſimili ſucceſſori independenti, i quali vengono per ragion propria, entra la diſtinzione che, ſe la locazione ſi ſia fatta dal predeceſſore doppo che ſi ſia reſoluto il ſuo titolo, perche ſi ſia fatto il caſo della ſucceſſione, ouero della reſtituzione à fauore dell'altro; In tal caſo, non vi cade queſtione alcuna, mà ſi ſtima coſa chiara che il ſucceſſore non ſia obligato ſtarui, mentre quello,il quale hà fatto la locazione,non auea più ragione alcuna di farla.

Se poi ſi ſia fatta nel tempo che ancora durauano le ragioni del locatore, le quali ſiano ſpirate dopoi in tempo che ancor duri la locazione; In tal caſo

entra l' altra diſtinzione, ſe l' atto ſi ſia fatto con buona, ouero con mala fede; Atteſo che, ſe ſi fuſſe fatto con mala fede, cioè quando ſia imminente il caſo della ſucceſſione, ouero della reſtituzione, ò della purificazione del fidecommiſſo, in maniera che poſſa dirſi fatto in fraude, in tal caſo l'atto ſi hà per inualido, e per conſeguenza il ſucceſſore nõ ſarà obligato à ſtarui; Mà quando ſi ſia fatto con buona fede, la quale dipende ancora dal tempo, e dalli patti ſoliti, come anche dal giuſto prezzo, in tal caſo ſarà obligato ſtarui; Atteſoche baſta che ſi ſia fatto, da quello, il quale era legitimo padrone di quel tempo, e che n'auea la ragione del dominio ancorche reſolubile; Che però il tutto dipende dalla buona, ouero dalla mala fede, circa la quale non puol darſi vna regola certa e generale, dipendendo il tutto dalle circoſtanze particolari di ciaſcun caſo; Benſi che la regola più toſto aſſiſte alla buona, che alla mala fede. E

E
Nel diſ.24.di queſto titolo.

Nel ſucceſſore del beneficiato, ouero del Prelato, ſogliono cadere maggiori difficoltà, e vi
8 entrano diuerſe diſtinzioni; Cioè, ſe la locazione ſi ſia fatta dal Rettore, ouero dal Prelato, ò dal beneficiato in nome proprio, ouero in nome della Chieſa; Atteſo che facendoſi in nome proprio, ſi riſolue ſubito che ſia reſoluto il ſuo titolo; Eccetto quell' anno già cominciato con la medeſima

più

più volte accennata diſtinzione, trà li ruſtici, e gli vrbani; Et anche negli vrbani, quando, entri la ragione di aſpettare tutto l'anno; Mà ſe ſi faccia in nome della Chieſa, in tal caſo debba durare, & obblighi il ſucceſſore per il tempo, che per diſpoſizione della legge, ouero per indulto particolare ſi poteua fare, quando però ſia per la giuſta pigione, ſecondo il ſolito, in maniera che non vi ſi ſcorga ſoſpetto di fraude, ò di colluſione. F

F
Nel diſ. 25. di queſto titolo.

Benſi che, ſecondo vn' opinione, la quale pare molto probabile, la forza nel diſtinguere, ò conoſcere la natura ò qualità della locazione per applicarui la ſudetta diſtinzione, non conſiſte nella formalità delle parole, mà nella ſoſtanza, ouero nella verità del fatto, la quale riſulta dalla natura, ò dalla qualità de beni, quando queſti ſiano diſtinti, cioè che parte ne ſiano aſſegnati alla menſa per il mantenimento del Prelato, ò del Rettore, e parte per il ſeruizio dell'iſteſſa Chieſa, in nome della quale il Prelato faccia figura, più di vn' amminiſtratore, ò di vn procuratore, che di fare il fatto proprio; Et eſſendo il locatore & il conduttore correlatiui, quando il locatore non ſarà tenuto ſtare alla locazione fatta dal predeceſſore, così all'incontro il conduttore non ſarà tenuto continuare nel cõtratto col ſucceſſore, conforme di tutto ciò più diſtintamẽte ſi diſcorre nel Teatro. G

G
Nel detto diſ. 25.

In qualunque caſo però, l'anticipato pagamento della pigione non giouerà al conduttore, ne 9 pregiudicherà al ſucceſſore, ouero alla Chieſa, ſe non quando l'atto ſia ſincero, in conformità della comune vſanza di pagare la pigione, in tutto, ò in parte anticipatamente, conforme per lo più inſegna la pratica delle pigioni delle caſe.

La locazione fatta dal marito per le robbe do-10 tali, non obliga la moglie, doppo ſciolto, ò ſeparato il matrimonio, eccetto che per l' anno cominciato; Quando però entri la ſudetta diſtinzione di douer'aſpettare l'anno; O pure che la buona fede dell' atto non richiedeſſe altrimente, perche ſecondo l' vſo dè paeſi, ò la qualità dè beni, ſia ſolito farſi l' affitto per più anni, perche coſi ſia più eſpediente. H

H *Nel libro 6. della dote nel diſc. 160.*

E con l' iſteſſa diſtinzione della buona, ò mala fede, ſecondo le circoſtanze del fatto, dalle quali ſi dourà regolare l' arbitrio del giudice, ſi camina 11 nella locazione fatta dal marito delli beni eſtradotali della moglie, ò dal tutore, ò curatore, ò da altro amminiſtratore, in maniera che non può daruiſi vna regola certa, applicabile ad ogni caſo.

Anche trà li medeſimi principali contraenti, entrano le queſtioni ſopra la riſoluzione di que-12 ſto contratto per cauſa del non adempimento; Et in ciò ſi ſcorge la ſolita varietà, poiche vn' opi-

nio-

nione crede indifferentemente, che quando non si adempisca il contratto, quello si risolua; E l'altra all'incontro indifferentemente crede, che non ne segua la resoluzione, mà solamente, che produca l'azione all'interesse.

Si stima però più vera la distinzione trà quell' adempimento, il quale debba precedere prima che il contratto sortisca il suo effetto, & abbia l'esecuzione, e quello, il quale debba susseguire; cioè, che nel primo caso l'adempimento sia specie di condizione, e per conseguenza il non adempimento cagioni l'imperfezione del contratto, più che la resoluzione; Et all'incontro, che nel secondo, regolarmente sia vera l'opinione, la quale nega la resoluzione, dando solamente l'azione all'interesse, ogni volta che non apparisca, che l'adempimento fusse causa finale, e precisa. I

I *Nel disc. 17. e seguenti di questo titolo.*

✱

CA-

CAPITOLO QVINTO.

Della comprenſione de beni nella locazione; E delle ragioni, le quali paſſano al conduttore, e quelle che reſtano al locatore, E della facoltà di ſullocare, e di aſſumere compagni nell' affitto.

SOMMARIO.

1 *Della comprenſione e queſtioni che ſopra d' eſſa cadono.*
2 *Che coſa cada ſotto la locazione, e ſpetti al conduttore.*
3 *Quando ſotto nome di frutto venga parte della ſoſtanza.*
4 *Dell' affitto della giuriſdizione e Cancellarie.*
5 *Che coſa ſi comprenda nell' affitto d' vna caſa.*
6 *Se il conduttore poſſa ſubaffitare con le ſue limitazioni.*
7 *Della differenza della ſullocazione, e della nominazione.*

Dell'

8 *Dell' altra differenza trà il sullocare ò ammetter in compagno, & il dare qualche participazione degli vtili.*

CAP. V.

1 SOPRA la comprensione di quel, che caschi sotto l'affitto, e che spetti al conduttore, ouero all'appaltatore, non può daruisi vna regola certa, e generale, dipendendo in gran parte la determinazione dalla forma, della conuenzione, e dè capitoli; O pure dal solito, secondo il quale s'intendono fatte le locazioni, e gli appalti delle gabelle, e delle ragioni publiche, nelli quali casca maggiormente tal questione, e particolarmente sopra la comprensione delle pene dè contrabandi e delle fraudi.

La regola generale però assiste al conduttore, cioè, che sotto la locazione venga tutto quello che al locatore spetta, in ragione di frutto an-2 nuo, ò temporaneo, senza toccare la sostanza, ouero la proprietà della robba locata; O pure, conforme li Giuristi dicono, salua la causa produttiua.

Si dà però il caso, che sotto nòme di frutto venga,

ga, e ſpetti al cōduttore,quelche tocchi parte della
3 ſoſtāza ò della proprietà,e che tuttauia abbia natu
ra di frutto; Come per eſempio ſono , le caue del-
le miniere, e di altre fodine, nella maniera che ſi è
accennato di ſopra nella materia dell' vſufrutto , e
nell' altra dell' enfiteuſi , & anche in quella delli
Regali in occaſione di trattare delle miniere ; Che
però à queſto affetto ſi diſputa , che coſa ſia com-
preſa nell' affitto .

Come āche tal queſtione di comprenſione ſuo-
le frequētēmēte cadere negli affitti che ſi ſogliono
fare delle cancellarie , e di altri officij , li quali ab-
biano anneſſa qualche giuriſdizione , ò altra am-
4 miniſtrazione,ſe & à chi ſpettino le pene,e le con-
fiſcazioni, ò compoſizioni .

Anche nell'affitto delle caſe,ò di altri poderi pri-
uati, ſuol entrare la medeſima queſtione , e parti-
colarmente nelle caſe , ſe ſi comprendano le parti
eſteriori , & i ſiti, li quali ſiano ſotto li tetti , ò ſot-
5 to gli ſtillicidij,e nè ì quali ſiti come corriſponden-
ti in ſtrada, ouero in altri luoghi publici,ſi vēdano
delle robbe comeſtibili,ò ſi facciano altri eſercizij ;
Come particolarmente inſegna la pratica in Ro-
ma, che delli ſiti, ouero delle parti eſteriori delle
caſe, corriſpondenti nelle piazze, ouero nelle ſtra-
de publiche , ſe ne caua vn' vtile notabile ; Et in
ciò parimente non ſi può dare vna regola certa , e
generale dipendendone la determinazione, parti-
colarmente dall' oſſeruanza paſſata ; Et anche , ſe
quel

quel sito esteriore, sia congruo, & opportuno all' vso del conduttore, ouero dell' arte, ò esercizio che egli faccia; O pure argomentandolo dalla quantità della pigione, se sia proporzionata all'vso delle parti interne solamente, ò pure se abbracci quest' altre esterne, con altre considerazioni, che più distintamente si fanno nel Teatro. A

A
Nel disc. 29. di questo tit.

Che però anderà il caso deciso secondo le contingenze, ò circostanze particolari del fatto, dalli quali dipende il tutto, siche non vi si può dare vna regola certa, & è errore il voler' applicare quelche si è deciso in vn caso, ad ogn' altro, senza riflettere alle circostanze particolari di ciascun caso.

Per regole generali, non è proibito il conduttore di sollocare, in tutto, ò in parte le robbe locate, ad altri, nè in ciò puol' esser impedito dal locatore; Ogni volta però, che non vi sia patto espresso in contrario, conforme per lo più è solito mettersi in Roma negli affitti delle case; ouero che non vi sia legge, ò consuetudine particolare del luogo, la quale lo proibisca.

6

Bensì che quando il subaffitto potesse esser pregiudiziale al locatore, per la mutazione dell'vso solito, ouero per la mutazione della persona, e particolarmēte, per il discredito che potesse nascere alla robba, come per esempio quando vi si mettes-

ſero perſone diſoneſte, ouero che la poteſſero deteriorare, in tal caſo può il padrone opporſi giuridicamente, & impedirlo, atteſoche la facoltà di ſollocare, che dalla legge ſi concede, s'intende ſenza il pregiudizio del locatore. B

B
Nel diſc. 20 di queſto tit.

Si limita parimẽte la regola ſudetta negli appalti del Principe, ò della Republica che volgarmente diciamo camerali, delle gabelle, e delle dogane, ò di altre publiche ragioni, atteſoche queſte non ſi puonno ſollocare, nemeno ſi poſſono aſſumere compagni, quando non vi ſia la ſpecial facoltà nel contratto; Ouero che l'appalto ſia fatto per perſone da nominarſi, atteſoche, in tal caſo quello, il quale ſarà nominato, ſi dirà locatore da principio

7 Che però ſi ſcorge vna grã differẽza quãdo ſi camina per via di nominazione, e quando per via di ſollocazione, mentre nel caſo della nominazione, la quale ſi faccia in vigore della qualità del contratto fatto per perſona da nominarſi, ſeguita la nomina, il nominante ſi dice vſcire dal contratto, ſiche non ſi ſtima più conduttore, nè li ſuoi creditori vi auranno azione, ò ragione alcuna, & il nominato ſi dice conduttore immediato, e diretto come ſe egli aueſſe fatto il contratto da principio. C

C
Nel diſc. 26. e 27. di queſto titolo.

Come ancora gran differenza ſi ſcorge trà il ſollocare in tutto, ò in parte, ouero trà l'aſſumer com-

8 pagni nell'appalto, e trà il concederne qualche parti-

participazione degl' vtili; Atteſoche il partecipe non ſi dice appaltatore, nè compagno, nè hà ragione alcuna nella ſoſtanza, ouero nell' amminiſtrazione dell' appalto, e per conſeguenza ciò non cade ſotto la proibizione. D

D *Ne luoghi di ſopra.*

Quanto poi all' azione, che ſpetti al locatore contro il ſucconduttore, ò contro l icompagni aſſunti, ò partecipi, ſe ne tratta di ſotto nel capitolo nono.

CAPITOLO SESTO.

Della prelazione dell' antico conduttore, contro il nuouo; Ouero trà due nuoui affittuarij, se debba esser preferito il primo, ouero il secondo; Et anche dell' affitto forzoso, così per parte del locatore, come del conduttore; E particolarmente dell' affitto delle case degli Ebrei.

SOMMARIO.

1. *SE l'antico conduttore debba esser preferito al nuouo.*
2. *Del decreto camerale, ouero del priuilegio dell' Inquilinato in Roma.*
3. *Della prelazione nelle robbe del fisco, ò della Republica.*
4. *Se la robba si affitta à due, chi sarà preferito.*
5. *Della prelazione dell' antico conduttore nell' anno Santo, e per vn' anno prima.*

Del-

CAP. VI.

APpresso li Dottori più antichi, è stata vna gran questione, se cessando gli statuti, ouero le consuetudini particolari, mà caminandò solamente con li termini della legge comune, il vecchio conduttore, finito l'affitto, debba esser preferito al nuouo per la medesima pigione, e con li medesimi patti; Scorgendouisi gran varietà d'opinioni; Attesoche alcuni tengono generalmente l'opinione fauoreuole al vecchio conduttore per la prelazione; Altri all'incontro, semplicemente lo negano per la libertà, la quale dalla legge si concede di vendere e di locar la robba sua à chi gli piace; Et altri vanno distinguendo trà gli poderi rustici, e gli vrbani, ouero trà li beni delle Chiese, e dè secolari, con altre distinzioni solite darsi dalla sottigliezza dè scrittori.

Oggidì però, più comunemente, e forse da per tutto, è riceuuta la seconda opinione negatiua

di

di ſopra accennata, cioè che indiſtintamente, ò ſi tratti di beni di Chieſa, ò de particolari, ſenza ammettere la diſtinzione trà li poderi ruſtici, e gli vrbani, non ſi dia tal prelazione, ſe non quando qualche circoſtanza particolare del fatto poteſſe dar l' adito al giudice d' interporui il ſuo arbitrio, come per vna limitazione della regola; Come per eſempio, ſe il primo conduttore vi aueſſe fatto notabili miglioramenti, li quali non andaſſero totalmēte rifatti, ò che in altro modo ſe gli cagionaſſe vn graue pregiudizio, ſenza vtile del locatore; O pure che vi fuſſe ſoſpetto di emulazione ò che ne poteſſe naſcer ſcandolo, fondandoſi queſta regola generale, più comunemente in vn certo rigor legale, perche cosi eſpreſſamente diſponga la legge, che niuno debba eſſer forzato à vendere, ouero à locare la robba ſua à chi non gli piaccia.

Et ancorche dalli ſeguaci dell' altra opinione men comune trà Giuriſti, mà più comune appreſſo il volgo delli non profeſſori, ciò ſia ſtimato vn rigore indiſcreto, e repugnante ad vna certa equità naturale; Nondimeno à diſcorrerla anco per ragioni naturali, la prima opinione, la quale oggidì è più riceuuta per regola nel foro, hà più del ragioneuole, poiche in egual concorſo di equità, maggiore viene ſtimata quella, la quale aſſiſte alla libertà di diſporre à ſuo arbitrio della robba

ſua

ſua, che alla ſeruitù di darla per forza à quello al quale nõ ſi vorebbe; Et ancora perche queſte prelazioni ſogliono ritirare li nuoui conduttori, e togliere li vantaggi al locatore (ſiche pare) che ſia vna ſpecie di ſeruitù, nella maniera che vengono ſtimati li retratti prelatiui, conforme ſi è diſcorſo di ſopra nella materia delle ſeruitù, periche dalli conduttori vi ſi fanno di ſopra dell' induſtrie, conforme di ſotto ſi diſcorrerà, parlando degli Ebrei.

Si comproua ciò chiaramente dalla pratica; Atteſoche eſſendoui in Roma vn' antica prouiſione, 2 fatta veramente, à fauore de Curiali, mà dopoi per vn cert' vſo ſteſa à tutti, la quale ſi dice il decreto camerale dell' inquilinato, ſopra queſta prelazione nell' affitto delle caſe abitabili, e ſperimentandoſi molto pregiudiziale; Quindi per ſtile comune, quaſi in tutti li contratti, vi ſi mette la renunzia, in maniera che molto rari ſono quei caſi, nè quali queſto decreto ſi pratichi. A

A
Di tutto ciò ſi parla nelli diſc. 20. & 50. di queſto tit.

Quando però, ceſſando la renunzia, doueſſe auer luogo il ſudetto decreto camerale, queſto ſuffragherà ſolamente all' inquilino principale, mà non già al ſubinquilino, quando queſto non ſia diuentato inquilino, cioè che tolto di mezzo il primo conduttore, il locatore con alcuni atti l' abbia riconoſciuto & approuato per tale; Et in ciò non ſi può dare vna regola certa, e generale per

dipen-

dipendere il tutto dalle circostanze particolari di ciascun caso, essendo questione più di fatto, e di volontà, che di legge. B

B *Nel disc. 32. e 35. di questo libro.*

Quella prelazione, che si concede al vecchio conduttore dalla legge, camina bene negli appalti delle robbe del fisco, e della Republica, non solamẽte perche così espressamente dalla legge vien disposto, mà ãcora per vna certa equità molto ragioneuole di reciprocanza, ò di compensazione di peso; Atteso che, quando finito l' appalto non si troua il nuouo appaltatore, la medesima legge dispone, che si possa forzare l'antico à pigliar l' appalto di nuouo, per la solita pigione ò risposta quando l' esperienza dell' appalto passato, ouero qualch'altro accidente, non richieda, che per giustizia si debba diminuire; Che però cessando lo statuto, ò la cõsuetudine, ò qualche priuilegio particolare, circoscritto questo caso, la regola generale assiste al locatore sopra la sua libertà.

3

E perche si dà frequentemente il caso che il locatore affitta la medesima cosa à due; Quindi suol nascere la questione, quale di loro debba esser preferito; Et in ciò si camina con la distinzione, che quando per l' osseruanza del contratto à fauore del primo, non vi sia l' ipoteca, ò il costituto, ò altra cautela, la quale dia vna ragione reale al conduttore, in maniera che la legge ne finga l' effettuazione del contratto; Et in tal caso sarà

4

pre-

preferito il secondo, il quale abbia preuen uto nel possesso, e che però sia reo, e possessore, e non altrimente, mentre non gioua il possesso, q uando v' interuenga alcuna delle cautele di sopra a ccennate perche in tal caso sarà preferito il primo; Bensì che, così nell' vno, come nell' altro caso il locatore, il quale auendo affittato la robba ad vno, l' affitta dopoi all' altro, sarà tenuto à danni & interessi à quello, nel quale il contratto non abbia il suo effetto. C

C *Nel dis.19. di questo titolo.*

Oltre il caso forzoso, che si è detto di sopra degli appalti delle gabelle, e delle dogane, ò di altre ragioni, e robbe del fisco, ò della Republica, ilche si stẽde ancora per alcuni alle Comunità; In Roma vi sono due casi di continuazione forzosa, senza potere alterare pigione; L' vno è generale nell'affitti di case, ò botteghe, ò osterie, e cose simili nell' anno Santo, e per due anni antecedenti, quando espressamente dal conduttore nõ si renuucij à questo priuilegio.

5

E l' altro è delle case, le quali siano dentro il ghetto degli ebrei; Attesoche per vn decreto di Clemente Ottauo, li padroni delle case non possono alterare le pigioni antiche, ne cacciar via li pigionanti; E ciò cagiona negli ebrei conduttori vna certa ragione, la quale hà vna specie di dominio e di possesso di beni stabili, e che trà lo-

6

ro si dice di Gazaga, per l' vtile notabile, che suol' apportare la facoltà di subaffittare le case trà loro, con pigione molto maggiore, poiche se bene gli ebrei sono incapaci di acquistare, e di possedere beni stabili, tuttauia permette loro questa ragione, la quale trà loro si stima come vno stabile, siche si vende, e si dà in dote, ò in altro modo si contratta.

Mà perche molte volte il caso porta che in progresso di tempo le case si deteriorano, e che li pigionanti s'impoueriscono, perilche li padroni Cristiani restano pregiudicati nella loro pigione, in maniera che nasce l'inequalità, la quale dalla legge è aborrita.

Quindi Alessandro settimo, così per questa ragione, come anche per l'opinione, la quale corre, che trà gli Ebrei vi sia vna certa scomunica, che vno non possa pigliar' à pigione la casa appigionata all' altro senza il suo consenso; Ordinò che restando la casa spigionata, e non trouandosi vn' altro conduttore pronto, sia tenuta l' Vniuersità delli medesimi Ebrei ritrouare vn' altro pigionante, e che altrimente, corra la pigione à suo peso; Che però sopra l interpretazione di questa prouista sogliono occorrer delle questioni, e particolarmente quando la casa rouini totalmente, siche si rifaccia di nuouo, e

che

che muti forma, conforme ſi diſcorre nel Teatro. D

D Nel diſc. 33. di queſto tit.

7 E nel rimanente, coſi circa l'affitto forzoſo, come circa la prelazione, ſi dourà deferire alle leggi, ouero alle conſuetudini particolari dè paeſi, ouero alli priuilegij, non potendoſi in ciò dare vna regola certa.

*

CAPITOLO SETTIMO.

Delle azioni, e delli remedij, ò priuilegij che ſpettano al locatore, così per il pagamento della pigione, come anche per la reſtituzione della robba locata, così contro il conduttore, come anche contro il ſucconduttore, e cōtro gli altri, li quali abbiano goduto la robba locata; Et all'incontro delle azioni, e delli remedij, che ſpettano al conduttore contro il locatore per l'oſſeruanza del contratto, e per il godimento della caſa locata.

SOMMARIO.

1 *PEr la pigione di caſe ſi dà il giudizio eſecutiuo, e che coſa ſia nell' altre robbe.*
2 *Quando ſi dia l' ipoteca dè beni eſiſtenti nella robba locata.*

Se

3 *Se entri nell' altre robbe.*
4 *Del remedio per la restituzione della robba locata.*
5 *Non può negarla per pretensione che spetti à lui.*
6 *Se, e che azione si dia contro il succonduttore.*
7 *Se si dia per la pigione della casa azione contro la moglie, e figli, & altri che vi hanno abitato.*

CAP. VII.

1 Vādo si tratta di pigione delle case ad vso di abitazione, in tal caso la consuetudine comune, particolarmente in Italia porta; Primieramente il priuilegio del giudizio sommario, & esecutiuo à fauore del locatore per il pagamento della pigione, essendo vna specie di debito per causa d'alimenti; Che però quella questione, la quale molto si disputa trà Dottori, se per quelche si deue per la pigione, entri, ò nò, il giudizio sommario, & esecutiuo, oueramente se si ammetta, ò nò l'appellazione sospensiua, (et in che si scorge qualche varietà d'opinioni, siche conuiene deferire agli stili dè Tribunali, e dè paesi) camina negli affitti degli altri beni indifferenti, mà non in questa specie. A

A *Nel disc. 19. di questo titolo.*

L'istessa differenza, trà l'affitto delle case ad

vso

vſo d'abitazione, e quello degli altri beni indif-
2 ferenti, ſi ſcorge ancora nel priuilegio dell'ipote-
ca legale, la quale dalla legge ſi concede nè be-
ni del conduttore portati nella caſa appigiona-
ta; Et anche per vn certo vſo quaſi comune, ſo-
pra i medeſimi beni al locatore ſi dà vna certa
ſpecie di potiorità contro li creditori anteriori;
Quando però ſiano del locatore, mà non già ſe
ſiano di vn' altro, contro il quale ſpettarà
l' azione per quelche importa la conſeruazio-
ne delli medeſimi. B

B
Nel diſ. 39. di queſto titolo.

Bensì, che queſto priuilegio ſi deue inten-
dere con la douuta diſcrezione, cioè per qual-
che ſomma veriſimile della pigione corrente, ac-
ciò non ſi dia l' adito alle fraudi, & alle colluſio-
3 ni, trà il locatore, & il conduttore, nel fare vna
groſſa maſſa di pigioni decorſe, & in queſta ma-
niera fraudare, e mettere in mezzo li creditori an-
teriori; Tuttauia non ſi può ſopra ciò dare vna
regola certa, e generale, dipendendo il tutto
dalle circoſtanze del fatto, e particolarmente dall'
vſo, e dallo ſtile dè paeſi.

Nell' altre robbe indifferenti non entra
queſto priuilegio, eccetto che ne i frutti raccolti
dal medeſimo fondo locato, oueramente in quelli
animali, ò altre coſe, che porta ſeco l' vſo dell'
affitto; E di ciò ſi diſcorre nella materia del credi-
to, e del debito, doue ſi tratta del concorſo,
e del-

e della potiorità delli creditori.

Per la restituzione della medesima robba locata, quando non vi siano li patti esecutiui, entrano le azioni ordinarie, le quali risultano dà 4 questo contratto, nè pare, che al locatore si dia altro priuileggio di giudizio sommario, & esecutiuo, che quello del possessorio, che volgarmente si dice della manutenzione.

Notabile però si stima il priuilegio del locatore per la restituzione della robba da farsi dal conduttore, cioèche se questo per prima v'auesse qualche ragione di dominio, ò che dopoi gli fusse so- 5 pragiunto, non può valersene, senza prima restituire la robba à quello, dalle mani del quale l'abbia riceuuta; Quando non sia vna cosa tanto chiara & indubitata che vi possa entrare l'arbitrio del giudice per togliere il circuito inutile, mentre per altro sarebbe troppo irragioneuole, che la persona con titolo di affitto si douesse mettere nel possesso della robba d'altri, e che dopoi se gli rendesse lecito di andar trouando carte vecchie, e mouendo lite al padrone, debba in tanto continuare nel possesso delle robbe. C

C *Nel dis. 19. d. questo titolo.*

Se il conduttore auesse subaffittato la robba, non si darà azione per le pigioni contro il suc- 6 conduttore, se non quando ne sia debitore, e per quella rata per la quale si sia obligato, in maniera che se auesse pagato la pigione al condutto-

re

re,il quale da lui ſi conoſce per locatore, e per ſuo autore immediato, oueramente che aueſſe fatto l' affitto per pigione minore, anzi, che aueſſe auuto l' vſo d' abitarui ſenza pagamento alcuno, in tal caſo non aurà il locatore contro di lui azione alcuna, quando non vi ſia fraude, ò colluſione poſitiua. D

D
Nel diſc.27.e 33. di queſto titolo.

Si ſuol diſputare ancora da Giuriſti, ſe non eſſendo abile il conduttore à pagare la pigione della caſa,abbia il locatore azione contro la moglie, e li figli,ò parenti,li quali vi abbiano abitato, nella maniera che ſi ſuol diſputare di quelli, li quali diano il pane, ò altri vittuali per gli alimenti; E ſe bene pare che ſi concluda per l' affermatiua, Nondimeno vi ſi richiedono tanti requiſiti, che molto di raro, e quaſi mai la pratica porta la condanna della moglie,e delli figli, ò di altri parenti, ſiche pare che queſta ſia vna delle queſtioni ideali de leggiſti, nè può daruiſi vna regola certa, e generale,dipendendo in gran parte dall' arbitrio del giudice, il quale dourà regolarſi dalle circoſtanze del fatto, con la douuta diſcrezione; Mà conforme ſi è detto, ſi ſtima coſa molto difficile à ridurſi alla pratica.

7

* * *

CA-

CAPITOLO OTTAVO.

Del defalco, ouero della remiſſione della pigione, quando ſi debba concedere al conduttore, ò nò, per cauſa di ſterilità, ò di peſte, ò di guerra, ouero di altro accidente ſimile; Con il di più che riguarda la materia della remiſſione, che volgarmente ſi dice il defalco, ouero il riſtoro.

SOMMARIO.

1 *DElle queſtioni di defalco.*
2 *Che la materia ſia intricata, e non capace di regola certa.*
3 *Del caſo nel quale l'innouazione naſca dal fatto del locatore, ò ſuoi miniſtri nell'iſteſſo luogo.*
4 *Se ſegua in altra prouincia, ò altro luogo.*
5 *Quando il fatto volontario ſi debba dire neceſſario.*

6 *Della distinzione, se il danno casuale sia ne frutti ò nella sorte.*

7 *Quando sia ne frutti, si hà riguardo primieramente à patti.*

8 *De casi preuisti, ò nò.*

9 *Donde nascano le frequenze dè banditi, e malfattori.*

10 *De patti à fauore del conduttore che cosa oprino.*

11 *Della regola da tenere quando manchino li patti.*

12 *Mancando il patto qual sia il danno degno di defalco.*

13 *Quando il danno sia intolerabile, che cosa si debba rifare.*

14 *Dell' obligo del conduttore di denunziare il caso al locatore.*

15 *Della conclusione che l' anno sterile si compensa col fertile.*

16 *Del danno che prouiene dal fatto del superiore, ò altro terzo.*

CA-

CAP. VIII.

1 N tutta questa materia di locazione, e di conduzione, il più intricato punto, il quale produca frequentemente delle liti, è questo del defalco, ouero della remissione, della pigione per causa, di sterilità, ò di peste, ò di guerra, ò di altro simile accidente, per il quale pretenda il conduttore di restare notabilmente dannificato; E particolarmente ciò quasi in ogni caso occorre in tutti gli appalti camerali col Principe, ouero con la Republica, delle gabelle, e delle dogane, e di altre publiche rendite; Atteso che, particolarmente in quelle parti, nelle quali il Principe non applica per se stesso al gouerno del suo fisco, siche dipenda il tutto da ministri (nè quali forse non sempre concorre quell' integrità che vi deu' essere) in questi defalchi suole consistere il maggior negozio, e la maggior' industria di coloro, li quali si applicano à questa professione dell' appaltatore delle gabelle, e delle dogane, ò di altre publiche ragioni.

Dipendendo dunque la determinazione di

 que-

queste controuersie per lo più dalli patti, e dalli
2 capitoli degli appalti, ouero dalle leggi, e dagli
stili particolari del principato, ò del paese, come
anche dalla qualità degli accidenti, e dalla quantità
del danno, e da molte altre distinzioni; Quindi
nasce, che la materia sia confusa, e che si renda
impossibile il poterui dare vna regola certa, e generale
per la capacità dè non professori; Che
però questo è forse vno di quei casi, ne i quali,
più che negli altri quando occorrano, bisogna ricorrere
à professor di non ordinaria capacità.

Per quella notizia dunque che in qualche modo
vi si puol dare; Si deue ricorrere alla distinzione
3 di più casi; E primieramente, se l' accidente,
il quale abbia cagionato il danno del conduttore,
sia nato da fatto volontario del locatore, ò dè suoi
ministri, ò di altri, i quali egli poteua liberamente
proibire; O pure sia nato dal caso meramente
fortuito & accidentale.

Nel primo caso, che si tratti di fatto volontario
del locatore; Entra l' altra distinzione, se il
fatto sia meramente volontario, non cagionato
da causa giusta, e necessaria, mà da capriccio,
ouero per motiuo d' industria, e di guadagno
maggiore, in maniera che si verifichi vna specie
di delitto nel violare la fede data al conduttore
sopra l' osseruanza del contratto; O pure che all'
incontro ciò nasca da causa, per la quale l' inno-
ua-

uazione si possa dire necessaria, se non per necessità precisa, almeno per vna necessità morale, la quale particolarmente si dice concorrere nel Principe, ò in altri magistrati per la ragione del buon gouerno della Republica.

Atteso che nel primo caso dell'innouazione colposa, e meramente volontaria, non solamente entrerà l'azione del defalco, ò del ristoro, che legalmente si dice remissione di pigione; Mà ancora la refezione di tutti li danni & interessi, anche di quello che potesse importare il guadagno, che verisimilmente il conduttore potea fare, senza che abbia luogo la distinzione, se il danno sia grande ò picciolo, mentre in questo caso entrano li termini dell'azione, la quale risulta dal non auere prestato quella patienza, alla quale il locatore è obligato, & anche per defetto dell'adempimento, secondo i termini generali di tutti li contratti.

Se poi l'atto sia volontario, mà (come si è accēnato) che per giusti motiui si possa dire moralmente, ò causatiuamente necessario; In tal caso non entrerà l'azione sudetta alli danni, & agli interessi, mà bensi indistintamente dourà esser luogo alla remissione della pigione per la rata del danno, tale quale sia, senza distinguere se sia grande ò picciolo, e se sia intolerabile, ò nò; Atteso che questa distinzione camina, quando il dan-

danno prouenga dal caso, conforme di sotto si dirà. A

A
Nel dis. 5. di questo tit. & altri prossimi e nel dis. 159. & in altri iui accennati nel lib. 2. de Regali.

Camina bene tutto ciò, quando l'innouazione, ò altra alterazione segua dal locatore, ò da suoi ministri, nel medesimo luogo, ò prouincia dell' appalto, in maniera che ferisca l'appalto di- 4 rettamente, ilche per lo più suol' occorrere per l'alterazione, ò diminuzione della medesima gabella, ouero per l'introduzione de nuoui pesi, ò per cose simili; Nasce però la questione, quando l'alterazione dell'appalto risulta dal medesimo locatore, come rappresentante vna diuersa persona, & in diuersa prouincia; Come à dire (dando per esempio il caso seguito in pratica, dal quale si puol fare l'illazione à casi simili); Si dà in appalto la salara d'vna prouincia, in tempo che per tutte le prouincie di quel principato, il sale aueua vn prezzo vniforme estrinseco, & alterato, in quel modo che si è discorso di sopra nel libro secondo in proposito di trattare delle salare, e del sale; Occorre poi, che per buon gouerno, durante quest'appalto, si faccia vna notabile diminuzione del prezzo del sale in vna prouincia confinante, senza alterar punto quello del luogo dell' appalto, mà da ciò ne seguono molti estraordinarij contrabandi, li quali cagionano all'appaltatore vn danno insolito; In tal caso entra il dubio, se ciò veramẽte si possa dire vn fatto volõtario, per il che

vi

vi debba entrare l'obligo del locatore;Et in ciò,nō facilmente può darsi vna determinazione certa,per molte ragioni che si possono considerare, per l'vna e per l'altra parte, conforme si discorre nel Teatro nella materia dè Regali B; Et iui più che in questo di locazione, e conduzione, si tratta di questa materia di defalco, in ocasione di trattare delle gabelle, e dogane; ò salare, & altre ragioni simili.

B
Nel detto disc 159 del lib. 2. dè Regali.

Come ancora iui si accenna vn' altra questione,parimente di qualche dubbiezza;Cioè,se quando dal Principe,ò dà altro magistrato, per motiuo 6 principale del ben publico, e del buon gouerno del principato, si fanno alcune di quelle prouisioni, le quali si possono dire volontarie, mentre l'innouazione dipēde dal fatto del locatore,queste veramente si debbano dire volontarie, ouero più tosto forzose, in maniera che quelle prouengano dal caso; Et è più probabile questa seconda parte, quando la causa, che à ciò induce, non permetta il differirlo; Come per esempio, quando per sospetto di peste,ò di guerra,ò d'insidie de nemici bisognasse proibir'il cōmercio generalmēte,ouero cō qualche particolar nazione; Atteso che se bene le prouisioni, e gli ordini nascono dal Principe locatore, ò da suoi magistrati, in maniera che, attendēdo il fatto materiale, ò naturale,si possa dire volontario; Nondimeno considerando la necessità,

la

C
Nel disc. 64. & anco nel 159. del lib. 2 de Regali.

la quale à ciò muoue, deue più tosto dirsi necessario C; E quindi nasce che non sia facile il poter sopra ciò dar' vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, e per conseguenza che la materia resta tuttauia confusa, mentre per la varietà de ceruelli, ciascuno la discorre à suo modo, siche quello che ad' vno paia bianco, dall' altro si stimerà nero.

Quando poi l' alterazione dello stato solito, col danno del conduttore, nasca dal caso fortuito, in 6 maniera che non si possa ascriuere al fatto del locatore, e che cessino tutte le sudette considerazioni; Come per esempio, è per sterilità, ouero per inondazione di fiume, ò per peste, ò guerra, ò per assènza del Principe dalla residenza solita, con casi simili, allora entra primieramente la distinzione, se tal caso abbia cagionato il danno nè i frutti, senza che la proprietà, ouero la sostanza della robba, ò della causa prodottiua de frutti, e degli emolumenti sia cessata, oueramente impedita; O pure se sia tolta, ouero impedita, in tutto, ò in parte la sostanza, e la causa produttiua; Attesoche quando si verifica quest' vltima parte del danno nella sostanza, pare che li Giuristi concordino nel defalco, ò diminuzione della pigione per la rata di quelche mãca, senza che vi entri la distinzione dell' intollerabilità del danno, la quale si ricerca quando il danno sia ne i frutti. D

D
Nelli discorsi 1. e seguenti di questo tit. e nel disc. 64. con altri prossimi, e nel 159. del lib. 2. de Regali.

Che

Che però, in caſo, particolarmente di peſte, ò di guerra, le maggiori queſtioni ſogliono eſſere ſopra il fatto, ouero ſopra l'applicazione di queſta diſtinzione, e ſe, e quādo il danno ſi debba dire nelli frutti, ò pure nella ſoſtanza; Mà ciò pare che abbia quaſi dell' impoſſibile di moralizarlo per la capacità de non profeſſori, eſſendo punto molto ſottile, il quale dipende da più delicate diſtinzioni, e conſiderazioni, delle qualiſi diſcorre nel Teatro al quale ſi dourà ricorrere. E

E *Ne luoghi accennati.*

7 Se poi ſia certo, che il danno ſia ſeguito nè i frutti, e non nella ſoſtanza; In tal caſo ſi deue primieramente ricorrere alli patti, & alle conuenzioni che vi ſiano à fauore, del locatore, per toglier queſt' azione, ouero eccezione di defalco; Atteſoche frequentemēte negl'iſtrumenti ò capitoli dell' affitto, ſi ſuol mettere queſto patto di renunziare à tal' eccezione, aſſumendo in ſe il conduttore ogni caſo fortuito; Et anche in alcune parti, come particolarmente occorre nello Stato eccleſiaſtico, per legge, ò per decreto, ſi è coſi prouiſto à fauore delle Comunità per togliere le fraudi, che ſopra ciò ſoleano commetterſi, e quando l' vna ò l' altra circoſtanza vi concorra, ceſſano le diſpute legali, le quali ſempre cedono al fatto.

8 Benſi che anche in queſto caſo, il patto ouero la legge, ſi deue intendere di quelli accidenti, li quali ſogliono occorrere, e che veriſimilmente ſi

ſiano poſſuti preuedere; Come per eſempio ſo-
no le ſterilità,che reſultano da grandine,ò da tem-
peſte, ò da ſiccità, e da coſe ſimili; Ouero che lo
ſtato delle coſe porti, che veriſimilmente ſi ſia
penſato anche al caſo di peſte, ò di guerra, ò d'in-
corſo de banditi, e coſe ſimili; Mà non già quan-
do ſucceda vn caſo, il quale mai ſia occorſo,
ò pure in tempi lontani, ſiche ſi poſſa dire totalmē-
te inſolito; Conforme alcune deciſioni di Rota l'
9 eſemplificano in vna grande incurſione de bandi-
ti, la quale nello Stato eccleſiaſtico, per l'integrità,
e vigilanza de Gouernatori de luoghi, e delli Pre-
ſidi delle prouincie, ſi dice coſa totalmente inſo-
lita, che all'incontro in alcuni Principati ſi è reſa
coſa ordinaria, e naturale, non oſtante la rettiſſi-
ma intenzione de Regnanti, & de loro Magiſtra-
ti ſupremi.

Per quella ragione di differenza, che in vn prin-
cipato li gouernatori locali, e li preſidi delle pro-
uincie, auendo riguardo principale alla loro ripu-
tazione, & al vantaggiarſi nelle dignità, non ſola-
mente premono, con ogni diligenza, nell'eſtirpa-
zione, e nel gaſtigo de malfatori, mà vi fanno del-
le ſpeſe notabili del proprio; Che all'incontro in
alcuni altri, li gouerni, e li preſidati, & altre cari-
che di giudicatura, ſi pigliano per proueccio, in
maniera che non baſtando li ſoliti emolumenti
leciti al mantenimento preciſamente neceſſario

con

con ogni parſimonia, ſi vedono, con vna ſpecie di miracolo impercettibile trattarſi con luſſo grande, & anche trà poco tempo far delle ricchezze conſiderabili, ilche è impoſſibile poterſi fare con la retta amminiſtrazione della giuſtizia contro la retta mente di coloro, li quali danno le cariche.

All' incontro il patto ſi ſuol mettere à fauore del conduttore, come frequentemente inſegna la pratica negli appalti camerali, cioè che in caſo di guerra, ò di peſte, ò di aſſenza del Principe dalla ſolita reſidenza, e di altri caſi ſimili, ſi debba fare il defalco; Atteſoche, ſecondo vna opinione, la quale ſi crede più probablie, quando vi concorra queſto patto, in maniera che non ſi poſſa referire ad'altra operazione, in tal caſo, acciò non reſti inutile, e frustratorio, mà che operi qualche coſa di più di quello che diſpone la legge, deue entrare il defalco, anche quando il danno non fuſſe grande, e che dà Legiſti ſi dice intollerabile; Bensì che ciò non è ſenza contradittori, nella maniera che ſono quaſi tutte le materie legali. F

10

F *Negl'iſteſſi luoghi di ſopra accennati.*

Mà ſe queſto patto ſi può referire ad vn' altra operazione, la quale ſia meno deuiante dalla diſpoſizione della ragione, ò dalla legge comune, in tal caſo, ſi dourà attendere quel meno, baſtando eſcludere la ſuddetta ſuperfluita.

11 Quando dunque manchi, ò il patto, ouero la legge particolare, nel modo di ſopra accennato,

 in

in maniera che conueuga caminare con li ſoli termini della ragion comune, in tal caſo, ſi deue primieramente auere il riguardo alla ſituazione della robba locata, e ſe per ſua natura ſia ſoggetta à quella diſgrazia, in maniera che non ſi poſſa dire vn caſo totalmente inopinato; Come per eſempio ſe ſi trattaſſe dell' affitto di vn caſale, ò podere il quale fuſſe vicino ad vn fiume, ouero ad vn torrente, il quale ſia ſolito inodare nell' inuerno; Ouero ſe il contratto fuſſe in tempo di guerra, quando per ordinario ſuol'occorrere il caſo delle ſcorrerie dè ſoldati nemici, ouero degli amici, li quali ſogliono alle volte far danno maggiore; O pure in altri caſi ſimili, ſiche l' accidente veriſimilmente ſi ſia preuiſto, ouero che ſi ſia poſſuto prouedere, in maniera che non entri quella ragione, nella quale ſi fonda la legge, nel compaſſionare il condutrore, e di cōcedergli queſto beneficio, in tal caſo dourà quello ceſſare.

Mancando queſta circoſtanza, ſiche vi debba entrar la regola generale che il defalco ſia douuto per il danno intollerabile; In tal caſo cade vna 12 grā queſtione trà Giuriſti, quale debba eſſer il danno, che dalla legge ſi dice intollerabile; Et in ciò ſi ſcorge vna gran diuerſità d' opinioni; Atteſoche alcuni vogliono, che debba paſſare la metà della pigione, regolando queſti termini con quelli della leſione; Altri che debba eſſer maggiore; Altri,

tri,che basti minore,nella terza,ò nella quarta parte;Altri che si debba deferire alla consuetudine; Et altri che sia rimesso all' arbitrio del giudice.

Si crede però che la prima opinione generalmente sia la più comunemente riceuuta,cioè quando si tratti che sia oltre la metà; Quando però non si tratta del fisco, ò di altri priuilegiati, nè quali la lesione si stima sufficiente in parte minore ; G Pure nõ vi si può dare vna regola certa,e generale, conuenendo deferire agli stili, & agli vsi riceuuti da Tribunali di quel paese.

G *Nel disc.° 64. & in altri nel detto lib.2. de Regali, e nel disc.1.e seguẽti di questo tit.*

Quando poi il danno arriui al grado d' intollerabilità, in maniera che, secondo l' opinione riceuuta nel Tribunale debba entrare il 13 defalco; In tal' caso, la sottigliezza de Giuristi è arriuata à dubitare, se questo si debba per la sola refezione del danno nella parte eccedente, ò pure in tutto; Et in ciò, si crede più probabile,che sia douuta in tutto, in maniera che l' arriuare à quel grado serua solamente per purificare la condizione, sotto la quale la legge concede tal sollieuo. H.

H *Nel disc.66. del detto lib.2. dè Regali.*

Per impedire questo defalco per parte del locatore si sogliono dedurre molte eccezioni che hà quasi 14 dell' impossibile il poterle restringere, e moralizzare in quest' opera per la capacità d' ognuno; E particolarmente sopra l' obligo della denuncia la quale dal conduttore, si deue fare al locatore,

tore,

tore, quando riceua l' impedimento, se sia tale che il denunciarlo possa suffragare à rimouerlo, Mà non già quando ancorche fusse seguita, tanto ne sarebbe risultato il medesimo effetto.

E sopra tutto (anzi di quello che maggiormente si suol disputare) le dispute cadono sopra la regola legale, che la sterilità, ò la disgrazia d' vn anno, si deue compensare con la fertilità dell'altro cioè come vada inteso, quando l' affitto sia di più
15 anni, e di più corpi trà loro distinti; E particolarmẽte se si deue auere ragione di quell' anni, li quali di loro natura sono lucrosi e fertili, mà che il lucro si sia preuisto; Come per esempio negli appalti, ò altri affitti in Roma, suol'esser l' anno Santo, ouero quello della Sede Vacante, che verisimilmente si è possuta calcolare, con casi simili, nelli quali, in occorrenza, bisogna ricorrere à professori, & à quel che se ne discorre nel Teatro. I

I *Nel disc. 65. del lib. 2. dè Regali.*

Bensì, che di ragione, questa regola di compensare l' anno sterile col fertile, deue solamente hauer luogo in quei casi, nelli quali quest'alternazione segua per vn' ordine, ò stile della natura, cioè che il terreno pigliandosi per vn modo di dire il riposo in vn' anno, sia fecondo più dell' ordinario nell' altro; Come particolarmente la pratica d'Italia insegna nell'oliue, e nelle ghiande, e simili; Mà non già quando l' accidente sia tale, che il danno

non

non si possa rifare; Attesoche (se per esempio) viene la peste, ò la guerra, che fà mancar le persone, ouero impedisce l'vso dè vittuali, in tal caso non si potrà dire che il gabelliere si debba rifare nell'anno seguente, come particolarmente occorre nell'appalto del sale, & in cose simili, conforme si discorre nel teatro. L

L
Nel disc. 65. e 134. del lib. 2. de Regali, & in altri.

Porta il caso frequentemente, che il danno del conduttore non nasca dal fatto del locatore, ne meno dal caso meramente fortuito, & inopinato, 16 mà da alcune giuste prouisioni dè superiori, per togliere qualche abuso che si sia introdotto, ouero proibendo più rigorosamente quelche per altro era proibito; Come per esempio, si loca vn'offizio di Notaro, ò di Cancelliero, il qual' abbia la sua restrizione ad vn certo luogo, ouero ad vn certo genere di cause, mà di fatto si esercitaua in altri luoghi, ò cause; Ilche si proibisca, per lo che risulti gran diminuzione degli emolumenti soliti; Ouero era solito portarsi rispetto à qualche luogo, in maniera che per non praticaruisi liberamente dalli ministri della giustizia, vi si tenesse giuoco, e questa franchizia, ò libertà di giuocare portasse vn notabile emolumēto al conduttore di quel luogo; Se facendosene la proibizione, possa il conduttore dimandare per ciò difalco per mancamento della sostanza della cosa locata in parte; Mà in ciò non si

può

può dare vna regola certa e generale, applicabile ad ogni caso, dipendendo la decisione da più distinzioni, e dalle circostanze del fatto, e particolarmente se fosse cosa antica, & introdotta da altri, che dal conduttore, e se veramente questa franchizia ò libertà, sia stata causa di maggior risposta, in maniera che di essa si sia hauuta considerazione principale, ò nò, conforme si discorre nel Teatro, al quale in occorrenza si dourà ricorrere. M

M *Nel disc. 2. & 3. di questo tit. e nel supplemento.*

✠

CA-

CAPITOLO NONO.

Dell'obligo, così del locatore, come del conduttore, nella refezione, e nel mantenimento della robba locata; E di quali deteriorazioni, ò disgrazie sia tenuto il conduttore, particolarmente quando si tratta d'incendio; E quali miglioramenti se gli debbano rifare dal locatore, finito l'affitto.

SOMMARIO.

1 *NElli poderi urbani tutte le spese dè concimi spettano al locatore, e della ragione.*
2 *Il frutto delli poderi urbani è ciuile, & accidentale.*
3 *E tenuto il locatore anche alle spese fuori dell'edificio.*
4 *Delle spese nè poderi rustici.*

5 *Quali ſpeſe ſia tenuto rifare il locatore per altro non obligato.*
6 *A qual colpa ſia tenuto il conduttore.*
7 *Dell' incendio.*

CAP. IX.

1 Elle caſe, e negli altri edificij, li quali da Giuriſti ſono ſpiegati col termine di predij vrbani generalmente quando non oſti il patto, oueramente la conſuetudine particolare in contrario, l'obligo di tutte le ſpeſe per la refezione, e per la conſeruazione, ſpetta al locatore, ancorche le ſpeſe riguardino l'vſo corrente, e non la proprietà, ò la perpetua conſeruazione; Atteſo che queſta ſorte di beni non è fruttifera di ſua natura, come ſono li terreni, & altri poderi ruſtici, mà è fruttifera accidentalmente, & in tanto, in quanto che ſe ne abbia quell'vſo, per il quale ſe ne paga la
2 pigione, in maniera che queſto frutto viene ſtimato più toſto frutto ciuile, & induſtriale, che naturale; E per conſeguenza, ſe il locatore vuol cauare queſto frutto, fà di biſogno, che mantenga la coſa locata in ſtato godibile, & abile à pro-

dur-

durre tal frutto, e per il quale effetto bisogna fare li concimi necessarij delli tetti, e dell'altre parti.

Et il medesimo camina nel altre spese estrinseche fuori dell'edificio, le quali ò per disposi-
3 zione di legge comune, ò per leggi particolari del paese, ò per altre prouisioni de superiori bisognasse fare; Come sono le selciate, e le accomodature delle strade auanti la casa, ouero le contribuzioni per le chiauiche publiche, ò per i gettiti, e cose simili; Attesò che tutto il peso dourà essere del locatore. A

A
Nelli dis.140 e 141. del lib. 2. de Regalie nel disc. 10. in questo titol:

Nelli poderi rustici, li quali sono naturalmente fruttiferi, si camina con la distinzione, che al
4 locatore spettano tutte quelle refezioni, e spese, le quali riguardano la proprietà, e la conseruazione del fondo, mà non già quelle, le quali riguardano la coltura, e la custodia per la percezione de' frutti, attesoche queste spettano al conduttore, quando però la consuetudine particolare del paese, ò la conuenzione non disponga diuersamente; E particolarmente circa la contribuzione che bisogna fare per le strade publiche ò vicinali, attesoche in ciò per ordinario, quando manca il patto, si deue deferire all' vso, & all' osseruanza del paese. B

B
Nè luoghi di sopra accennati.

In caso poi che il conduttore, ò per patto, ò per consuetudine, ò pure per maggiore sua
5 comodità facesse delle spese, e dè miglioramenti,

à quali di ragione il locatore non ſia obligato, nè potrebbe eſſerui sforzato; In tal caſo entra la queſtione, ſe finita la locazione, ſia tenuto il locatore à rifare al cōduttore queſte ſpeſe ò miglioramenti; Et in ciò primieramente ſi deue guardare a i patti poſti nel cōtratto, atteſoche quando vi ſia il patto ſolito apporſi, e particolarmente nell' affitto delle caſe, che il conduttore non poſſa fare dè miglioramenti ſenza licenza del locatore, e che facendoli, s'intenda perderli, in tal caſo non entra quella azione, la quale entrerebbe ſenza tal patto; Tuttauia, anche in queſto caſo, ancorche la regola generale ſia contro il conduttore, così in vigore del patto, come anche per la diſpoſizione legale, che quello, il quale ſcientemente fabrica in quelch' è d' altri, lo perda, mentre s' intende donarlo; Vi ſuol' entrare vn cert' officio del giudice, mediante il quale, per vna certa equità non ſcritta, ſi deue rifare quello in che il locatore reſterebbe in puro guadagno contro il douere; Molto più facilmente entrarà tal equità, quando non vi ſia il patto, benche ancora in queſto caſo, entra la medeſima ragione di quelloche fabrica in quel ch'è d'altri; Che però in ciò nō vi ſi può dare vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalle circoſtanze del fatto, dalle quali ſi deue regolare l' arbitrio del giudice, e vedere ſe vi debba entrare ò nò, l'equità ſudetta. C

C *Nè luoghi ſudetti.*

Quan-

Quanto poi alle deteriorazioni, e le disgrazie, le quali seguano nelle robbe locate, e sopra di che occorrono frequentemente le questioni; Quando si tratti di robbe mobili, ò semouenti, e particolarmente negli animali che si danno à vettura; Ancorche vi entrino gl'istessi termini generali della colpa, alla quale il conduttore sia obligato; Nondimeno per lo più tali questioni vanno decise secondo gli vsi, e gli stili dè paesi, Mà parlando con la regola generale della legge, questa dispone, che il conduttore sia tenuto, non solamente di quella colpa, che li Giuristi dicono lata, cioè di fare, ò non fare quel che ogn'vuomo di sano giudizio farebbe, mà anche dell'altra, che dicono leue, cioè leggiera, la quale consiste in fare ò nō fare quello che farebbe ogni diligente padre di famiglia; Anzi cade questione trà li medesimi Giuristi, se sia tenuto à quella colpa, la quale si dice leuissima, che consiste in fare ò non fare quelche respettiuamente farebbe, ò non farebbe vn diligentissimo padre di famiglia; Et in ciò, secondo la più comune, e la più vera opinione, il conduttore non è tenuto per quell'azione, la quale risulta da questo contratto di locazione, e conduzione; Vogliono si bene alcuni, che per vn'altra diuersa azione, la quale si dice della legge Aquilia, sia tenuto à quella leuissima, la quale risulta da vn' atto positiuo che si faccia, la quale dicono in com-

mit-

mittendo, mà non all' altra che nafceffe da atti negatiui, la quale dicono in omittendo.

E particolarmente fogliono nafcere quefte queftioni in cafo d' incendio, il quale occorra 7 nelle cafe abitate, ouero in altri edificij vrbani, come fono, i fenili, e l' ofterie, ò alberghi, ò botteghe, ò fondachi, e cofe fimili; Et anche nelli ruftici, in occafione di bruggiarfi le ftoppie, ò per altto accidente, che però cade il dubbio fe ciò debba andare à danno del locatore, ouero del conduttore; Nafcendo la ragione del dubitare dalla regola legale che l' incendio, come cofa accidentale, prefuppone la colpa di qualchuno, quando però fia nato dentro il medefimo fondo, ò cofa locata, mà non già quando fia per fuoco venuto di fuori, mentre all' ora fi dice fenza dubbio cafo fortuito.

Et in ciò entra primieramente la diftinzione, la quale generalmente camina in quefte materie per tutti gli altri cafi, e particolarmente, negli animali dati à vettura, cioè fe il conduttore abbia mutato, ò alterato quell' vfo per il quale fi fia fatta la locazione; Attefo che fe ciò fi può referire all'alterazione, ò alla mutazione dell' vfo, in tal cafo indifferentemẽte il conduttore farà tenuto, e fi dirà in colpa; Mà fe non vi fia tal circõftanza, non farà tenuto, fe non apparifca della fua colpa, almeno, conforme fi è accennato, di quella che fi dice

le-

leuiſſima in committendo; Che però non può in ciò daruiſi vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalle circoſtanze particolari del fatto, dalle quali ſi ſcorga, ſe vi ſia colpa, ò nò, ò pure che ſe l'accidente ſi debba riferire al caſo; Atteſo che ſe bene il rigore d'alcuni Giuriſti obliga il conduttore à reſtituire al locatore la robba in quello ſtato che l'abbia riceuuta, e ſẽpre che da ciò manca, ſi debba dire in colpa; Nondimeno queſte ſono regole, cõ le quali rigoroſamente ſi camina in aſtratto, & alla ſcolaſtica, mà non in pratica nella quale ſi deue attendere la verità, regolata dalle circoſtanze del fatto, e con quell' equità che ſoggeriſce la ragione naturale, e l'vſo comune; E l'iſteſſo che ſi dice dell' incendio, camina negli altri caſi, con l'iſteſſa proporzione, conforme più diſtintamente ſi diſcorre nel Teatro. D.

D *Nelli diſcorſi 7. e ſeguenti di queſto tit.*

CA-

CAPITOLO DECIMO.

Della locazione, e della conduzione dell' opere perſonali degli vuomini ; E del ſalario , il quale per quelle ſia douuto .

SOMMARIO.

1 *IN che conſiſta la locazione dell' opere perſonali.*
2 *Della diſtinzione delle dette opere.*
3 *Degli effetti dell' vna , e dell' altra ſpecie.*
4 *Quando ſi dimandino anche per tutto l' anno doppo la morte.*
5 *Se ſi debba il ſalario non conuenuto.*
6 *Quando ſi debba anche ſenza il ſeruizio.*
7 *Dello ſtile della Corte Romana ſopra il ſalario , ò mercede dè Curiali.*
8 *Della preſcrizione , ò preſunto pagamento del ſalario.*

CA-

CAP. X.

1 ANcora nell'opere vmane cade questo contratto di locazione, e conduzione, nell'istessa maniera, che nelli frutti dell'altre robbe stabili, ò mobili, ouero semouenti, col suo prezzo, il quale è solito esplicarsi col termine di mercede, ò di salario, ouero di stipendio, secondo la diuersa qualità de mestieri, atteso che in alcuni è solito esplicarsi col termine d'onorario, come particolarmente si verifica negli Auuocati, & in altri causidici; Et in altri col termine di propina, come si verifica nelli giudici, O di stipendio, come nelli soldati, ò di prouisione come nè medici, di salario, ò di mercede nè seruitori, ouero negli operarij.

In questa locazione d'opere vmane, entra vna distinzione produttiua di più effetti notabili, la quale non cade nell'altre robbe, così animate, come inanimate, cioè che altre sono quell' 3 opere, le quali consistono nella mera fatica, e nell' opera personale mecanica, senza notabile operazione dell'intelletto, ò dell'ingegno; Come sono gli operarij, e li lauoratori della terra, ouero

quelli dell'arti meramente ſordide e mecaniche; in maniera che la ſtima principalmente ſia nella fatica, e nell'opera perſonale, come ſono li artegiani, e gli operarij; Et altre ſono quell'opere, nelle quali la maggior parte dell' operazione conſiſte nell'ingegno, ouero nella virtù, come ſono gli profeſſori delle ſcienze, cioè li giudici, li lettori, gli auuocati, e li procuratori, li medici, e ſimili, & anche ſono li profeſſori di quei meſtieri, nelli quali, ſe bene vi è la miſtura del mecanico, nondimeno la maggiore, e la migliore operazione è quella del ingegno, come per eſempio ſono gl'ingegnieri, e gli architetti, & anco li pittori, gli ſtatuarij eccellenti, e ſimili.

Atteſo che nella prima ſpecie di opere vmane, nella quale abbia la parte maggiore la fatica, e l'opera perſonale, e mecanica, vi entra la ſtima del 3 prezzo giuſto, ò ingiuſto, il quale riceue la regola dall' vſo del paeſe, oueramente dalla qualità dell'opera, e per conſeguenza vi entrano li termini della leſione, in quell'iſteſſa maniera, che nella locazione, e conduzione dell'altre robbe; Mà nell'altra ſpecie, nõ entra queſta leſione, per quella ragione, che le doti dell'animo, e dell'ingegno non ſono facili à ſtimarſi, mentre bene ſpeſſo vna conſulta, & vna buona direzione di vn letterato, oueramente vna ſtratagemma di vn ſoldato, porta ſeco conſeguenze grandiſſime, & ineſtimabili. Tuttauia ciò và inteſo con la douuta diſcrezione, & ad

ad arbitrio del giudice, il quale ſi dourà regolare dalle circoſtanze del fatto; e dalla qualità dell'opere, ò dè meſtieri, come ancora dall' vſo del paeſe, e ſe nella conuenzione vi ſia, ò nò l' inganno poſitiuo; ſiche non vi ſi puol dare vna regola certa, e generale.

L' altra differenza trà queſte due ſpecie di opere, ſi ſcorge, che quando ſi tratta delle mecaniche, e meramente perſonali, occorrendo il caſo
4 della morte, ò di altro impedimento del locatore, ouero dell' operario; Et anche ſecondo la qualità del fatto, occorrendo il caſo dell' impedimento giuſto del conduttore, in maniera che al locatore reſti libero l' adito, e l' occaſione di locare ad altri le ſue opere, in tal caſo, il ſalario ſarà douuto per la ſola rata del tempo del ſeruizio, ouero dell' opera fatta reſpettiuamente; Mà nell' altro caſo, nel quale la maggior parte dell' opera ſia nella parte dell' intelletto, ſe il locatore moriſſe dentro l' anno, anche verſo il principio, tuttauia traſmette il ſalario, ouero lo ſtipendio di tutto l' anno à ſuoi eredi; Conforme li Giuriſti lo eſemplificano nelli ſtipendij delli giudici, e de lettori, ò degli Auuocati, ouero de medici, e ſimili; Quando però non oſti in contrario la conſuetudine, ouero il patto, il quale oggidi più frequentemente è ſolito metterſi per non grauare le Communità, ò le Academie di doppio peſo, biſognando per quel

A
Di tutto ciò si tratta nel lib. 7. nel tit. delli tutori, & amministratori.

medesimo effetto condurre altre persone. A

Quando sopra il salario, ò sopra la mercede non vi sia conuenzione espressa, e che quello, il 5 quale dia l'opera, ouero faccia il seruizio, non sia solito locare le sue opere, ne che l'altro sia solito di condurle, in tal caso le regole legali vogliono, che non sia douuto, ancorche il seruizio si sia fatto à personaggi con speranza di soprabbondante recognizione; Tuttauia questa regola si suole limitare per l'vso del paese, ouero che secondo le circostanze del fatto, le quali inducano vn' equità vi possa entrare vn certo officio del giudice per la congrua recognizione, che però non vi si può dare vna regola certa.

In caso poi che vi sia la conuenzione; Le regole legali dispongono, che per ottenere il salario, 6 ò la mercede, basta che non manchi per il locatore di prestar le sue opere, ancorche per colpa, ò per impedimento del conduttore, defatto non si siano date; Mà parimente in ciò non cade vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze particolari di ciascun caso, stimandosi che in questa materia vi abbia gran parte l'officio del giudice ben regolato dall'equità, e dalla prudenza. B

B
Nell' istesso luogo di sopra accennato.

Molte altre questioni cadono in questa materia, le quali di raro si sentono in pratica, e partico7 colarmente nella Corte di Roma, e nelli suoi Tribu-

bunali grãdi,la materia nõ è trattata per professori qualificati, sentendosi per il più tali materie auanti alcuni giudici inferiori, li quali da Giuristi si dicono pedanei, e trà gente plebea, per l'accennate opere meramente personali, e mecaniche, atteso che per il molto lodeuole stile della Curia, di raro trà professori di lettere, e particolarmente trà Auuocati, e procuratori, & altri causidici, con li litiganti si sentono simili questioni, e se pure occorrono sono nella sfera bassa, stimandosi ciò come ignominioso da qualificati, col concetto che questo non sia, nè salario, nè mercede mà vn'onorario della virtù che si deue dare spõtaneamẽte,siche quando le persone siano indiscrete, non per ciò conuenga di chiederlo in forma giudiziaria,essendo stimato vn mancamento appresso li puntuali, e qualificati professori, anche il chiederlo ãche in forma estragiudiciale;Anzi à tempo moderno nel secolo corrente, nella Corte Romana, e particolarmente nell' ordine degli Auuocati qualificati, e puntuali, si è cominciato ad introdurre l' vso molto lodeeole di bandire, e di sdegnare li salarij,e gli stipendij certi annuali, quasi che in tal maniera ciò pizzichi del seruile, e del mecanico; Che però nell' occorrenze di casi insoliti, & estraordinarij sopra questa materia, si dourà ricorrere à professori, riuscendo noioso il trattare minutamente tutto quello che in tal materia

teria puole, ò ſuole occorrere, baſtando queſta generalità per vna tal quale notizia de non profeſſori.

Si diſputa molto da Giuriſti in queſta materia di ſalario, ſopra il punto della preſcrizione, cioè ſe non eſſendoſi domandato trà certo tempo, ſi poſſa più domandare; E quando in quel paeſe ſopra ciò vi ſia legge particolare, ò conſuetudine, ſi deue caminare con queſta, nè occorre diſputare d'altro; Quando queſta manchi ſiche biſogni caminare cō le regole della ragiō comune, in tal caſo ancorche la più comune opinione voglia, che in queſt' azione camini la regola generale della legge in tutte le azioni perſonali, cioè che ſi ricerchi il tempo lunghiſſimo d' anni trenta; Nondimeno ſi crede errore il caminare per queſta ſtrada; Mentre ſe vogliamo ſtare nè rigoroſi termini della preſcrizione, queſta non corre durante la vita del debitore per la mala fede, ſecondo la diſpoſizione della legge canonica, la quale hà luogo da per tutto; Anzi che paſſa anche all' erede; Et ancora perche ſi danno tanti remedij, ò rampini contro la preſcrizione, che quaſi mai ſi riduce à termine di perfezione.

8

Et all' incontro ſi crede troppo duro, e contrario all' vſo comune, che ſi debba ſtar ſoggetto alle moleſtie dè ſeruitori, ò di operarij per così lungo tempo.

Si crede però più adattato alla materia, che in ciò si debba caminare con li termini del presunto pagamento, cioè che standosi per qualche spazio di tempo à non chiedere il salario, quello si presuma pagato.

Bensì che sopra ciò non vi si può dare vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dall'vso del paese dalla qualità delle persone, e del seruizio, e da altre circostanze di ciascun caso particolare, atteso che non costumãdosi per ordinario farsi fare le quietanze, ò le riceuute per questa sorte di debito, e costumandosi di pagarsi alla mano; Quindi segue che pare troppo incongruo, che doppo qualche spazio di tempo si debba dare quest'azione, e molto più doppo la morte del principale informato contro il suo erede non informato. C

Nell' istesso luogo di sopra accennato.

C

***

CA-

CAPITOLO SECONDO.

Delle diuerse ſpecie, ò ſorti di enfiteuſi; E del modo di ſucce- dere n...

SOM...

1 SE ſia lecito arg... teuſi.
2 Della diſtinzione del...
3 Qual ſia l' ereditaria.
4 Di quella di patto e pr... del primo acquiren...
5 Quando le robbe ſian... ancorche la conce... uidenza.
6 Del primo acquirent... cauſa oneroſa, ò...
7 Della medeſima d ſt...
8 Dell' enfiteuſi miſta...
9 Di chi ſi debba eſſer...
10 Et ſe baſti che non...
11 A che gioui l' inuentario.

CAP.

CAP. II.

...fiteotica, entra-
...nzioni accẽnate
...udi; Atteſoche,
...e dè Romani;
...uta opinione.)
...noſciuto l' enfi-
...ſe in quei tem-
...la quale oggidì
...er la gran ſomi-
...ſti contratti, li
...ono che, eccet-
...ta vna differen-
...da vn contratto
...iui accennate,
...puramente e-
...atto, e proui-
...ipante dell'vna,
... quale ſia pu-
...ſi ſia conceduta
per tutti gli eredi,e li ſucceſſori, ſenza la reſtrizio-
ne alli deſcendenti, li quali da Giuriſti ſi dicono

A *Nel diſc.1. di queſto tit. e nel lib.1. de feudi nel diſc. 52.& altroue*